

LOKALER SOM GÖR SKILLNAD

ÅRS- & HÅLLBARHETSREDOVISNING 2019

INNEHÅLL

OM STENDÖRREN
Stendörren Fastigheter i korthet ... 3
Året som gått ... 6
4 goda skäl att äga en Stendörrenaktie ... 8
VD har ordet ... 10
Affärsidé och mål ... 12
Affärsmodell och strategier ... 14

STENDÖRRENS VERKSAMHET
Marknad och omvärld ... 16
Stendörrens fastigheter ... 22
Projekt ... 42
Finansiering ... 58

HÅLLBARHET
Stendörrens hållbarhetsarbete ... 62
Intressenter och väsentlighet ... 64
Strategi ... 66
Fokus 2018 – 2020 ... 68
Fokusområden ... 70
Rapporteringsprinciper & Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten ... 80

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Verksamheten ... 84
Risker och riskhantering ... 87
Fastighetsvärden ... 90
Stendörrens aktie och ägare ... 94
Bolagsstyrningsrapport ... 98
Styrelse ... 110
Ledning ... 112
Flerårsöversikt och nyckeltal ... 114

FINANSIELLA RAPPORTER
Rapport över koncernens totalresultat ... 116
Rapport över koncernens finansiella ställning ... 118
Förändringar av eget kapital, koncernen ... 120
Rapport över koncernens kassaflöde ... 121
Moderbolagets resultaträkning ... 123
Moderbolagets rapport över totalresultatet ... 123
Moderbolagets balansräkning ... 124
Förändringar av eget kapital, moderbolaget ... 125
Rapport över kassaflöde, moderbolaget ... 126
Noter ... 127
Förslag till vinstdisposition ... 151
Fastighetsbestånd ... 153
Årsredovisningens undertecknande ... 154
Revisionsberättelse ... 155
Definitioner ... 159
GRI index ... 160
Bolagsordning ... 164
Övrigt ... 168



Sidorna 84–153 utgör den formella årsredovisningen.
I denna rapport kan summeringsavvikelser förekomma i enskilda tabeller till följd av avrundningar av enskilda belopp.

Med "Stendörren", "bolaget" eller "vi/våran" avses i denna Års- och hållbarhetsredovisning, Stendörren Fastigheter AB (publ).

Den information som enligt ÅRL skall framgå i hållbarhetsrapporten återfinns i denna årsredovisning i avsnitten om Affärsmodellen, sid 12–15, Hållbarhet sid 62–81 samt hållbarhetsrisker sid 88–89.

STENDÖRREN I KORTHET

Stendörren är ett fastighetsbolag med fokus på att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvalta, utveckla och förvärva fastigheter för lager och lätt industri i Stockholm och Mälardalen. Genom att erbjuda våra kunder lokaler som stödjer deras verksamhet, skapar vi långsiktiga relationer som kan generera en hög, riskjusterad avkastning till våra aktieägare.

HYRESINTÄKTER:
592 MKR

DRIFTNETTO:
397 MKR

FÖRVALTNINGSRESULTAT:
135 MKR

ANTAL FASTIGHETER:
124 ST

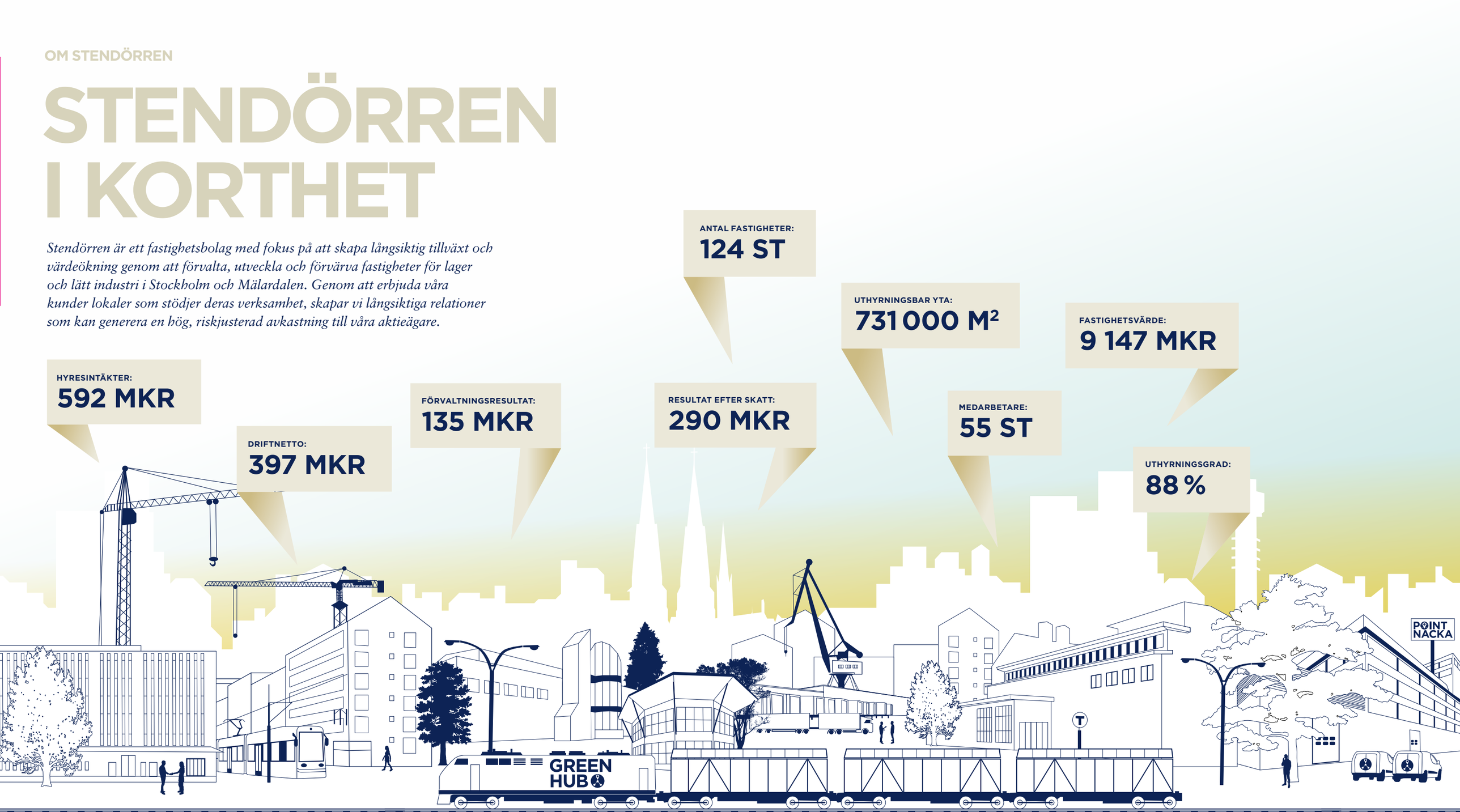
RESULTAT EFTER SKATT:
290 MKR

UTHYRNINGSBAR YTA:
731 000 M²

MEDARBETARE:
55 ST

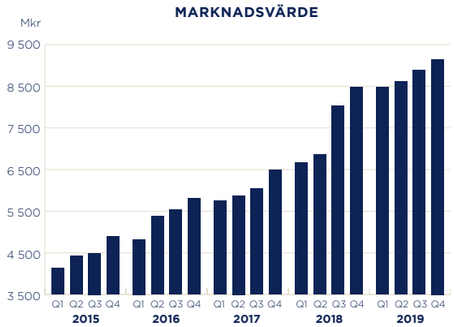
FASTIGHETSVÄRDE:
9 147 MKR

UTHYRNINGSGRAD:
88 %

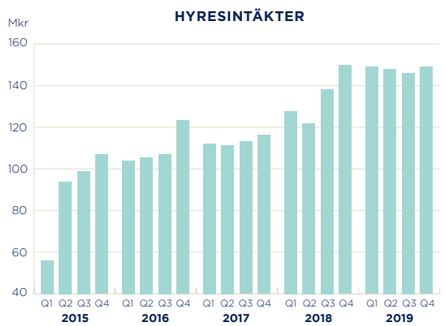


STENDÖRREN FASTIGHETER KÖPER OCH FÖRVALTAR FASTIGHETER OCH MARK I STORSTOCKHOLM OCH MÄLARDALEN.

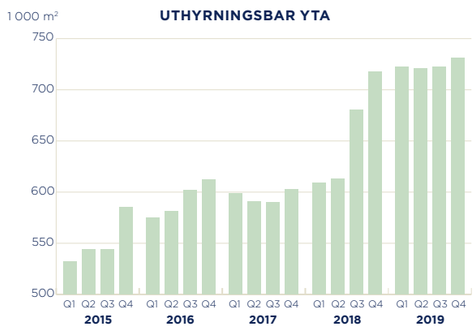
MARKNADSVÄRDE



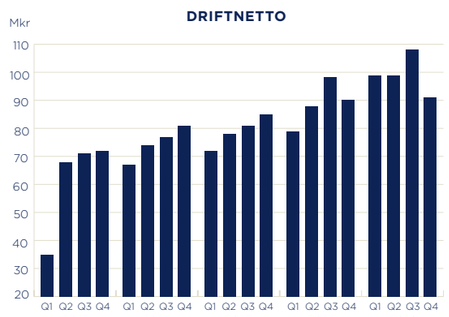
HYRESINTÄKTER



UTHYRNINGSBAR YTA



DRIFTNETTO



2019 I KORTHET

Vårt kundorienterade arbetssätt och den starka utvecklingen för våra fastigheter inom huvudsegmenten lager och lätt industri är bidragande faktorer till att Stendörren summerar ett starkt 2019.

LAGER, LOGISTIK OCH LÄTT INDUSTRI SVARAR FÖR **67 %** AV DEN TOTALA UTHYRNINGSBARA YTAN.

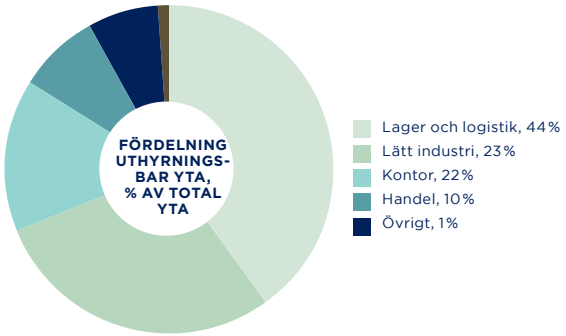
SOLIDITET:
41 %

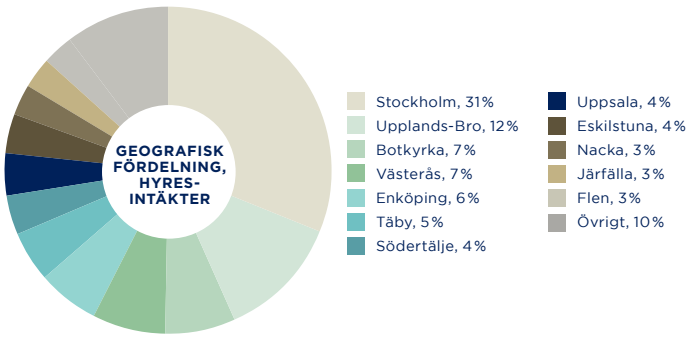
BELÅNINGSGRAD:
50 %

ANTAL HYRESGÄSTER, CA:
760 ST

STENDÖRRENS B-AKTIE (STEF-B) ÄR NOTERAD PÅ NASDAQ STOCKHOLM, MID CAP.







ÅRET SOM GÅTT

Den 21 oktober flyttade Stendörren kontoret till nya ändamålsenliga lokaler i Garnisonen.

Stendörren emitterade under tredje kvartalet hybridobligationer till ett nominellt värde om 800 miljoner kronor med evig löptid som redovisas som eget kapital. Samtidigt utnyttjades möjlighet till förtidslösen av utestående obligationslån om 710 miljoner vars ordinarie slutförfall är i juli 2020. Dessa åtgärder innebär en väsentlig förstärkning av bolagets soliditet och skapar utrymme för framtida tillväxt.

Stendörren har vuxit ytterligare i Albybergs verksamhetsområde i Haninge kommun genom förvärv av fastigheten Kalvsvik 16:23. Överenskommet fastighetsvärde var 75 miljoner kronor och årshyresvärdet i den fullt uthyrda fastigheten uppgår till drygt 5 miljoner kronor.

Den 1 oktober tillträddes två fastigheter i Enköping och Södertälje omfattande cirka 8 300 m² lokalyta till ett underliggande fastighetsvärde om 87 miljoner kronor.



JANUARI 2019 — DECEMBER 2019

Den nya detaljplanen för kvarteret Tegelbruket i Botkyrka vann laga kraft. Den nya detaljplanen omfattar cirka 800 lägenheter och cirka 10 000 m² kommersiella lokaler.

Stendörren tecknade ett 5-årigt avtal med E-trafik i Sverige AB. Uthyrningen avser 1 490 m² lager och kontor i Spånga.

Stendörren tecknade ett 3-årigt hyresavtal med Skanska Sverige AB avseende 1 400 m² i Vinsta industriområde. Lokalen används som etableringskontor för Skanskas uppdrag Förbifart Stockholm.

Ett 5-årigt avtal tecknades med REXAB Flytt och tungtransport Aktiebolag avseende 740 m² lager i Enköping.

Stendörren och Stockholm Vatten AB har ingått i ett hyresavtal avseende en lokal på 2 968 m² i Högdalen, Stockholm. Avtalet gäller fram till 2030.

HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

- Fastigheten Botkyrka Skyttbrink 15, omfattande cirka 6 500 m² lokalyta, förvärvades till ett underliggande fastighetsvärde om 83 miljoner kronor.
- Den 22 januari avhölls en extra bolagsstämma i Stendörren Fastigheter AB varvid styrelsen utökades med en ledamot till totalt sju ledamöter. Till styrelseordförande utsågs Anders Tägt och som ny ledamot utsågs Nisha Raghavan. Övriga ledamöter omvaldes in till slutet av nästa årsstämma.
- Den 5 februari 2020 utsåg styrelsen Erik Ranje till ny VD i Stendörren. Erik Ranje ersätter Mikael Nicander som varit bolagets VD sedan början av 2019.



4 GODA SKÄL
ATT ÄGA EN STENDÖRRENAKTIE

STABILT KASSAFLÖDE

Stendörrens bas utgörs av fastigheter för lager och lätt industri med hög uthyrningsgrad, många hyresgäster och långa hyresrelationer.

GOD TILLVÄXT

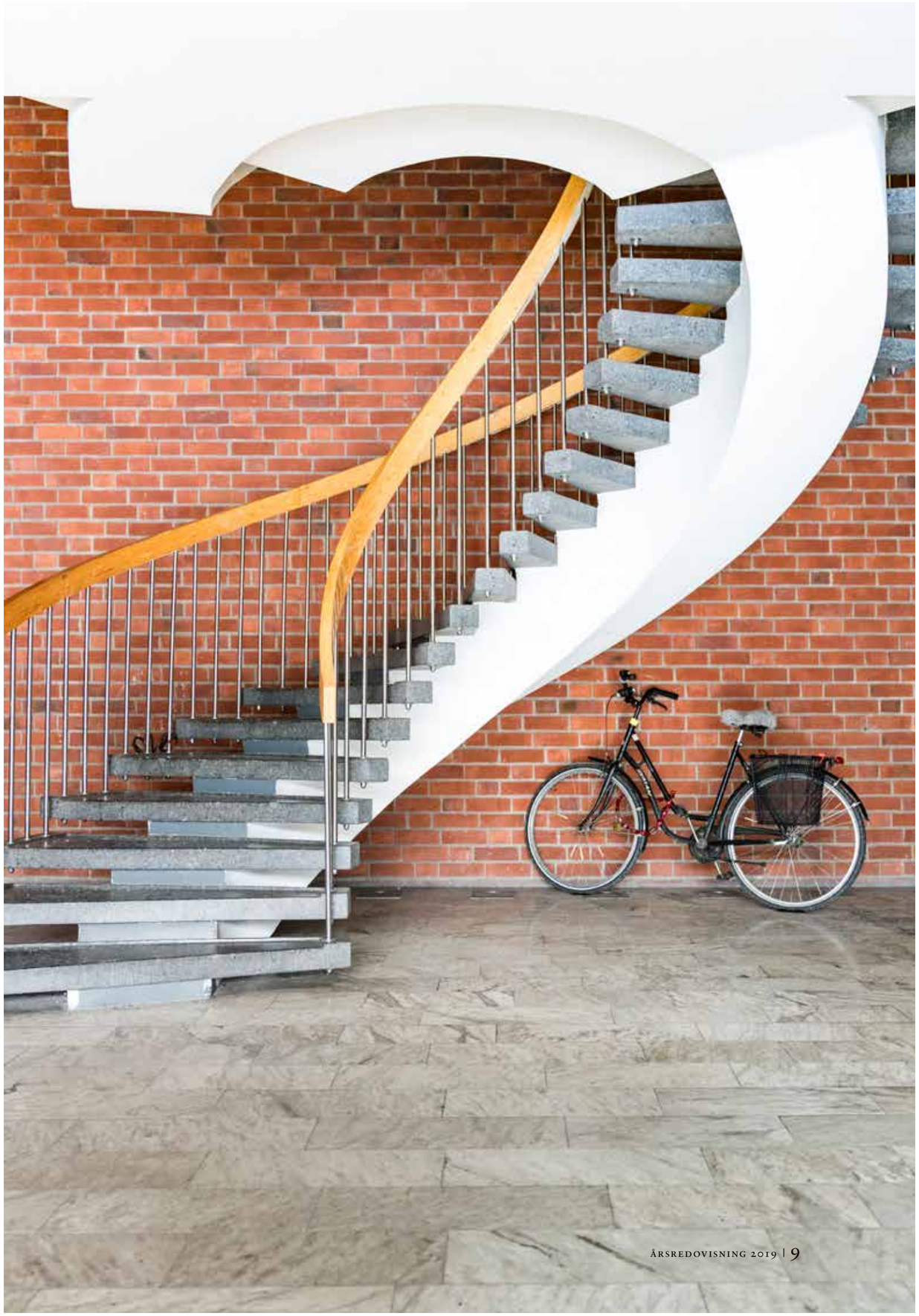
Stendörren är verksamt i Stockholms och Mälardalens tillväxtregioner. Sedan starten har fastighetsvärdet och beståndets uthyrningsbara area tredubblats och förutsättningarna för fortsatt tillväxt är goda.

VÄRDETILLVÄXT I PROJEKT

Stendörrens fastighetsutveckling skapar förutsättningar för god värdetillväxt genom strategiskt placerade fastigheter med möjligheter till förädling via detaljplanearbete och nyproduktion.

HÖG OCH TRYGG AVKASTNING

Genom en portföljstrategi som bygger på en bas av starkt kassaflöde och god värdetillväxt genom fastighetsutveckling, har vi kontinuerligt försett våra ägare med en hög avkastning.



VD HAR ORDET

Under 2019 ökade Stendörren hyresintäkterna med 10 % till 592 miljoner kronor och driftnettot ökade med 12 % till 397 miljoner kronor, jämfört med 2018. Värdeökningen av förvaltningsfastigheterna uppgick för perioden till 237 miljoner kronor, och var huvudsakligen hänförlig till förbättrade kassaflöden och i vissa fall justerade avkastningskrav. De positiva siffrorna påvisar en stark utveckling för Stendörrens kärnverksamhet. Förvaltningsresultatet utvecklades dock svagare och minskade till 135 miljoner kronor (174) på grund av finansiella- och administrativa engångskostnader specifika för perioden.

BOLAGET SKA, SOM TIDIGARE har kommunicerats, växa genom aktiv förvaltning av befintliga fastigheter, förvärv och projektutveckling, och därigenom maximera aktieägarvärde över tid.

AKTIV FÖRVALTNING

Genom aktiv förvaltning erbjuder vi nya och existerande hyresgäster flexibla lokaler och skapar därigenom ökad kundnytta. Om Stendörren kan erbjuda flexibla lokaler i kombination med en god servicenivå ger vi våra kunder det lilla extra och kunderna kan därmed fokusera på sina respektive kärnverksamheter. Stendörren eftersträvar långsiktiga kundrelationer genom lyhördhet och genom att tidigt fånga upp förändrade behov samt genom att erbjuda god och personlig service och support. Genom en aktiv förvaltning skapas en närvaro och tillgänglighet för våra kunder, bredare marknadskännedom samt bättre förutsättningar för driftoptimering, vilket resulterar i kostnadseffektiva underhållsplaner och förebyggande åtgärder. Målet är att minska behovet av felavhjälpande support till våra hyresgäster, något som i sin tur leder till högre trivsel och bättre driftsekonomi.

STARK UTVECKLING FÖR KÄRN-VERKSAMHETEN

FÖRVÄRV

Förvärv kommer att ske där vi bedömer att vi kan tillföra värden såväl ur ett geografiskt perspektiv som ur ett förvaltningsperspektiv. Primära fokusområden är befintliga industriområden i centrala lägen i Storstockholm och Mälardalen. Områden som präglas av stora infrastrukturförbättringar i vägnät och kollektivtrafik, pågående eller planerade, är särskilt prioriterade. Likaså områden för logistik där till exempel järnväg och motorleder möts, allt för att möta hyresgästernas krav på långsiktig, effektiv och hållbar logistik. Det finns även stora fördelar att växa i de kluster där vi redan är starka för att kunna dra nytta av existerande förvaltningsstruktur samt för att uthyrningsavdelningen ska kunna bidra maximalt med sin kunskap om efterfrågan i området. Under 2019 förvärvade Stendörren tre fastigheter i tre separata transaktioner med en total uthyrningsbar area om 11 746 kvm. Sammanlagt överenskommet fastighetsvärde för dessa förvärv uppgick till 160 miljoner kronor. I december 2019 ingick Stendörren även avtal att förvärva fastigheten Skyttbrink 15 i Botkyrka för 83 miljoner kronor, denna fastighet tillträddes under januari 2020. Vidare har Stendörren under 2019 analyserat nya geografiska marknader vilket är i linje med Bolagets fortsatta tillväxtmål.

PROJEKTUTVECKLING

En värdeskapande projektutveckling utgör en viktig del i vår affärs- och tillväxtutveckling. Inom projektutveckling är planprocess och uthyrningsprocess i tidiga skeden centrala funktioner. Ett exempel på att vi nått framgång med detta är vårt arbete med den nya detaljplanen för projektet Tegelbruket där detaljplanen antagits av Botkyrka kommun. Tegelbruket omfattar i huvudsak mark i anslutning till en av våra förvaltningsenheter. Den nya detaljplanen omfattar cirka 800 lägenheter och cirka 10 000 m² kommersiella lokaler. Vårt projekt- och byggrättsinnehav uppgår idag till cirka 13 % av balansräkningen vilket redan nu står för en betydande del av vår tillväxtpotential och som över tid kommer generera en hög avkastning på eget kapital. Innehavet är till största delen mark för nya logistik-, lager- och lätt industrifastigheter i Stockholmsområdet. Inom Stockholm ser vi en fortsatt hög



efterfrågan inom dessa områden. Detta är till stor del hänförligt till Stockholmsregionens befolkningsökning och ekonomiska tillväxt samt den fortsatt snabbt växande e-handeln. Vi ser med vår befintliga projektportfölj även stora möjligheter till tilläggsinvesteringar med betydande potential att generera en attraktiv avkastning.

FINANSIERING

Det starka kassaflödet och den höga avkastningen som vårt fastighetsbestånd genererar ger oss en finansiell grundstyrka. För att ytterligare stärka vår finansiella position samt tillgång till kapital för fortsatt tillväxt har Stendörren under 2019 stärkt balansräkningen genom att emittera en hybridobligation om 800 miljoner kronor och i samband med detta förtidslösa en obligation om 710 miljoner kronor med ordinarie förfall i juli 2020. Vår redovisade soliditet har därmed stigit till 41 % vid utgången av året. Stendörren har endast en utestående obligation om 650 miljoner kronor med förfall i juni 2021. Vidare har likviditeten stärkts genom att Stendörren under 2019 ingått avtal om två stycken revolverande kreditfaciliteter om totalt 563 miljoner kronor, vilket innebär att Stendörren kan agera snabbt och flexibelt i samband med förvärv och andra tillväxtmöjligheter.

Bolagets utdelningspolicy har historiskt varit en utdelning om långsiktigt högst 50 % av bolagets förvaltningsresultat efter avdrag för schablonskatt. Mot bakgrund av de betydande möjligheter till tilläggsinvesteringar i projektportföljen samt andra tillväxtmöjligheter till avkastningsnivåer som överstiger bolagets långsiktiga avkastningskrav beslutades vid 2019 årsstämma om att slopa utdelningen till förmån för återinvesteringar i verksamheten. Styrelsen kommer också att föreslå 2020 årsstämma en slopad utdelning med samma motiv.

CORONAVIRUSETS PÅVERKAN

Av Stendörrens hyresintäkter är en relativt liten andel hänförliga till de sektorer som är mer direkt drabbade av coronaviruset. Dock påverkar spridningen av coronaviruset indirekt många andra sektorer, vilket gör att även Stendörrens övriga hyresgäster ändå kan komma att påverkas negativt. Stendörren har nyligen stärkt den finansiella beredskapen för att kunna hantera de negativa effekterna av coronaviruset, genom att stärka upp likviditeten samt genom att bolaget genomfört en större refinansiering av banklån, innebärande att inga obligations- eller banklåneförfall inträffar före utgången av första kvartalet 2021. Vi har vidare vidtagit andra åtgärder för att mildra eventuella störningar i verksamheten och följer myndigheternas rekommendationer noggrant. I övrigt följer Stendörren utvecklingen löpande och vidtar åtgärder som värnar de anställdas, hyresgästernas och leverantörers hälsa och säkerhet.

SAMMANFATTNINGSVIS

Sammanfattningsvis kan sägas att Stendörren står väl rustat och jag ser fram mot att, tillsammans med Stendörrens medarbetare, få utveckla Stendörren till dess fulla potential. Tillsammans med bolagets anställda kommer jag fokusera på kärnverksamheten, fortsatta förvärv och projektportföljen.

Stockholm den 20 april 2020

Erik Ranje

Verkställande direktör
Stendörren Fastigheter AB (publ)

AFFÄRSIDÉ OCH MÅL



BALANSERAD PORTFÖLJ

Bra balans mellan avkastningsfastigheter och projektfastigheter med låg utvecklingsrisk ger en hög, trygg och långsiktig avkastning.

Stendörren Fastigheters fokus har alltid varit att investera i industriområden i Stockholmsregionen och ta tillvara på den starka tillväxt som finns där. Genom att förvalta, utveckla och förvärva fastigheter i de områdena bidrar bolaget till nya arbetstillfällen och ett trivsamt samhälle. På så sätt gör fastigheterna skillnad. Inte bara för hyresgästernas verksamheter och affärer, utan även för området de ligger i, och för människorna som bor och jobbar där – samtidigt som det skapar en hög, riskjusterad avkastning för Stendörrens aktieägare.

AFFÄRSIDÉ

Stendörren skapar långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvalta, utveckla och förvärva fastigheter. Bolaget ska primärt verka i Storstockholm och Mälardalen med fokus på fastigheter för lager och lätt industri.

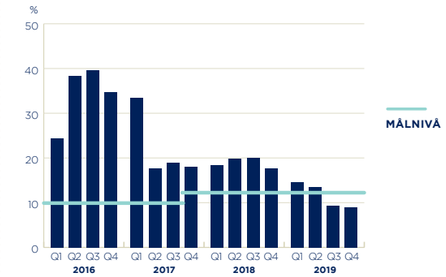
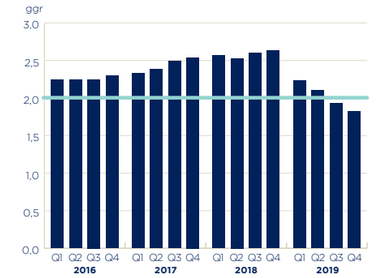
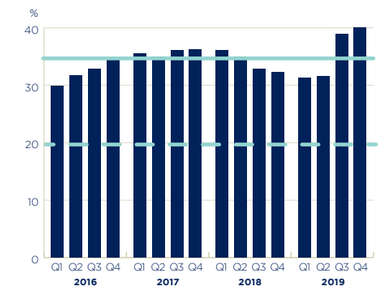
MÅL

Stendörren ska skapa en hög, riskjusterad avkastning för sina aktieägare genom att förvärva, förvalta och utveckla fastigheter.



UTDELNING

Mot bakgrund av de betydande möjligheter till tilläggsinvesteringar i projektportföljen till avkastningsnivåer som överstiger bolagets långsiktiga avkastningskrav har styrelsen beslutat att föreslå 2020 års årsstämma att aktieutdelningen slopas till förmån för återinvestering i projektportföljen.

FINANSIELLA MÅL	UTFALL 2019	HISTORISKT UTFALL
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL Långsiktigt uppvisa en genomsnittlig årlig avkastning på eget kapital om lägst 12%.	**9%** Genom bidrag från alla verksamhetens delar, dvs. förvaltning, förädling och förvärv, uppgick avkastningen på genomsnittligt eget kapital (beräknat på 12 månaders genomsnitt) till 9,0 %. Avklastningen har huvudsakligen påverkats av engångsposter kopplade till specifika projekt vilket dämpat värdeförändringen under perioden.	
RÄNTETÄCKNINGSGRAD Ska långsiktigt uppgå till lägst 2,0 gånger.	**1,8 ggr** Räntetäckningsgraden påverkades av en engångspost om 21 miljoner kronor i samband med förtida återlösen av ett obligationslån vilket ersattes med en hybridobligation. Om hybridobligationen varit utestående under hela året hade räntetäckningsgraden uppgått till 2,4.	
SOLIDITET Soliditeten ska långsiktigt uppgå till 35% (och aldrig understiga 20%).	**41%** Soliditeten stiger från föregående period huvudsakligen drivet av emissionen av hybridkapital och uppgår till 41 %.	

AFFÄRSMODELL & STRATEGIER

Stendörren avser att uppfylla sin affärsidé och uppnå sina mål genom strategier som främjar ett långsiktigt kundfokus och en välbalanserad fastighetsportfölj. Syftet är att skapa värde över tid, där Stendörren, genom en samverkan av förvaltning, utveckling och förvärv, vid var tid, äger en fastighetsportfölj som uppfyller kundernas verksamhetsbehov och önskemål i ett längre perspektiv, samt skapar en långsiktig, hög, riskjusterad avkastning för aktieägarna.

ÖVERGRIPANDE KUNDSTRATEGI

Genom ett närvarande, engagerat och långsiktigt kundfokus stödja våra hyresgästers långsiktiga behov av lokaler som på ett hållbart sätt främjar utvecklingen av deras verksamheter.

ÖVERGRIPANDE PORTFÖLJSTRATEGI

Fastighetsportföljen ska över tid värdemässigt bestå av minst 85% kassaflödesgenererande förvaltningsfastigheter och av högst 15% utvecklingsfastigheter.

STENDÖRRENS AFFÄRSMODELL SKAPAR VÄRDE

… för våra kunder
genom att göra det möjligt för bolagets kunders verksamheter att utvecklas på ett hållbart sätt, i attraktiva lokaler anpassade för lager, logistik, lätt industri och kontor hos en närvarande och långsiktig fastighetsägare som eftersträvar nöjda och nära kundrelationer.

… för områdena vi verkar i
genom att vara en engagerad och ansvarstagande part i stadsutvecklingen och tillsammans med kommuner och kunder skapa lokaler som gör skillnad, inte bara för verksamheterna som verkar där utan även för människorna och området runt omkring.

… för våra ägare
genom att ha en välbalanserad portfölj med en trygg finansiell bas och en effektiv förvaltning skapas god totalavkastning.



FÖRVALTNING OCH UTVECKLING

- Arbeta för långsiktiga och nära kundrelationer samt kundvård genom en proaktiv förvaltning av fastighetsportföljen via den egna förvaltnings- och driftsorganisationen
- Bibehålla samt stärka kundrelationer med många och välrenommerade hyresgäster
- Ha en tydlig avtalsstrategi som, utifrån rådande marknadsläge, främjar både säkrade, långa kassaflöden och möjlighet till hyrestillväxt
- Fokusera på fastigheter som kan utvecklas genom aktivt arbete för minskade vakanser, hyreshöjningar och hyresgästsanpassningar, men även exploatering i form av nybyggnation, och via aktivt detaljplanearbete med ägda fastigheter skapa byggrätter och/eller ändra fastighetens användningsområde i syfte att skapa mervärde

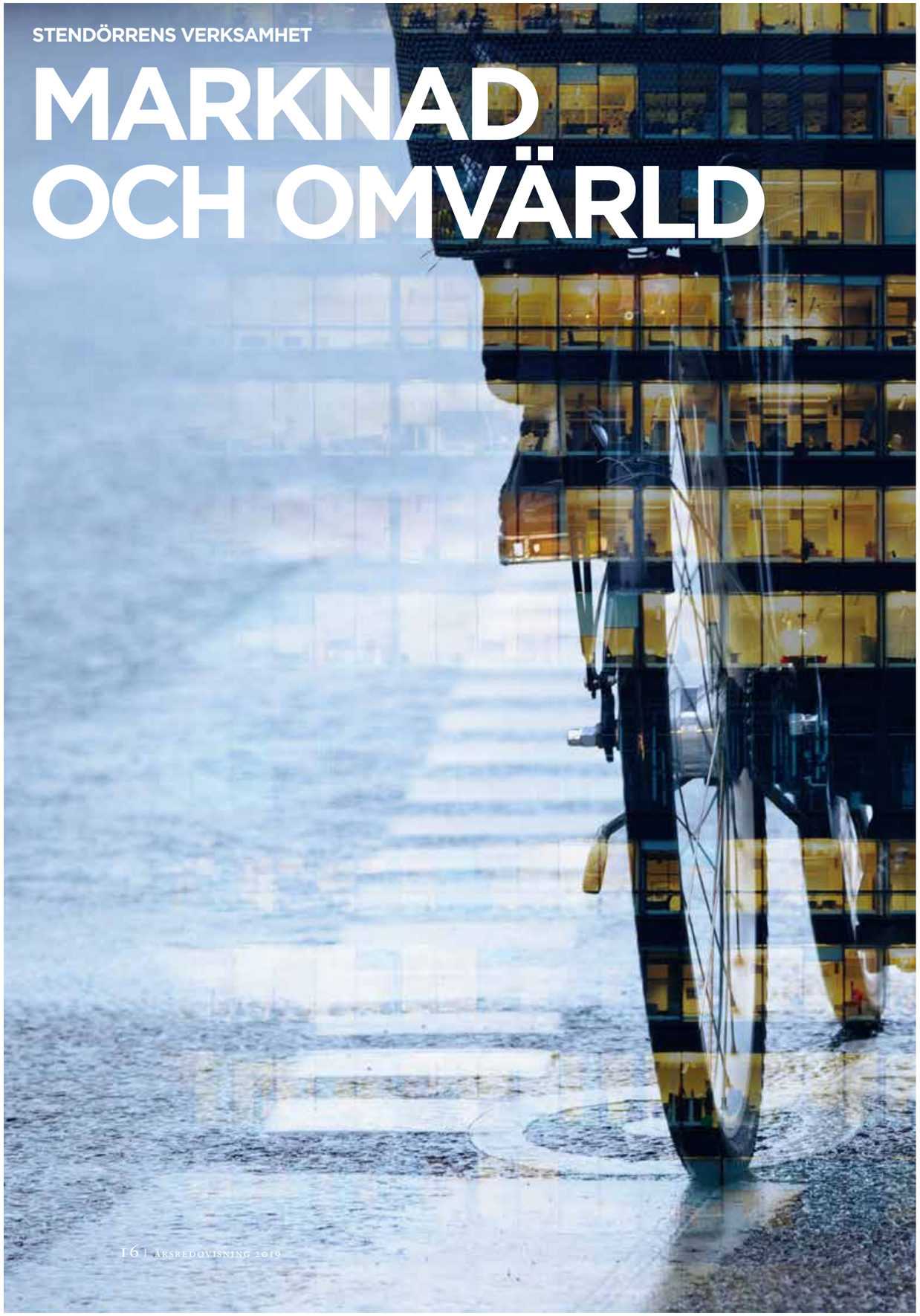
FÖRVÄRV

- Kontinuerligt utvärdera nya geografiska marknader vilka bedöms ha en god framtida utveckling.
- Förvärva fastigheter för logistik, lager och lätt industri som över tid bedöms kunna motsvara bolagets avkastningskrav.
- Förvärva fastigheter primärt belägna i Storstockholmsregionen och Mälardalens regionstäder med stark tillväxt.
- Förvärva fastigheter som är flexibla i sitt användningsområde.
- Förvärva bebyggda eller obebyggda fastigheter med utvecklingspotential. På motsvarande sätt genomförs selektiva försäljningar av enskilda objekt där bolagets bedömning är att fastigheten är färdigutvecklad eller av andra skäl bättre passar in i en annan förvaltares bestånd.

EKONOMI OCH FINANS

- Bibehålla ett tydlig fokus på stigande förvaltningsresultat och starka kassaflöden.
- Agera proaktivt med bolagets kapitalförsörjning för att hela tiden hålla en balanserad risknivå i verksamheten och samtidigt vara positionerade för nya förvärv.
- Agera proaktivt för att minimera kapital- och räntерisker.
- Upprätthålla en hög standard i den externa rapporteringen till långivare, aktiemarknad, styrelse, myndigheter och andra externa parter.

MARKNAD OCH OMVÄRLD



Även om konjunkturläget efter flera år av högtryck har mattats något, skapar en fortsatt expansiv penningpolitik tillsammans med en stark tillväxt inom e-handelssektorn, stor efterfrågan på fastigheter i allmänhet och lager- och logistikfastigheter i synnerhet samt även på bostäder, ett segment som Stendörren nu satsar mer fokuserat på.

DEN SVENSKA EKONOMIN

BNP-tillväxten föll tillbaka förra året och redan före det att spridningen av covid-19 tog fart var svensk ekonomi på väg in i en mild lågkonjunktur. I det fjärde kvartalet ökade BNP med måttliga 0,2 %. Liksom i omvärlden håller efterfrågan i Sverige nu på att minska snabbt till följd av oron för spridningen av viruset och myndigheters åtgärder och uppmaningar i syfte att begränsa människors sociala kontakter. Konjunkturinstitutet räknar med att svensk BNP faller med drygt 6 % det andra kvartalet. Den globala ekonomin väntas krympa under 2020 och i Konjunkturinstitutets basscenario faller svensk BNP med mer än 3 procent i år. Smittspridningen antas avta mot slutet av året och BNP växer relativt snabbt under 2021 och förväntas stiga till 3,5 %. Trots detta befinner sig ekonomin fortfarande i lågkonjunktur 2021 enligt Konjunkturinstitutets prognos.

Räntorna på statsobligationer i både Sverige och omvärlden har sjunkit under 2019. Den expansiva penningpolitiken som Riksbanken bedrivit med en mycket låg reporänta och köp av statsobligationer har pressat ner räntorna. De sjunkande räntorna på statspapper och obligationer samt kombinationen av en fortsatt god tillgång på kapital och låga finansieringskostnader har gynnat fastighetsmarknaden under 2019. De starka offentliga finanserna gör att det i händelse av en lågkonjunktur finns utrymme från regeringens sida att stimulera ekonomin genom en expansiv finanspolitik.

I slutet av december 2019 bestämde sig Riksbanken för att höja reporäntan i långsam takt till 0,0 %. Att räntan fortsatt är låg samtidigt som Riksbanken kommer fortsätta med omfattande köp av statsobligationer skapar en fortsatt expansiv penningpolitik.

Den försiktiga förändringen av ränteklimatet kommer troligen inte ha någon större påverkan på fastighetsmarknaden under 2020 och det mesta talar för att fastigheter kommer vara ett fortsatt attraktivt tillgångsslag under 2020.

FASTIGHETSMARKNADEN

Intresset för fastighetsinvesteringar har varit högt under de senaste åren och under 2019 nådde den svenska fastighetsmarknaden nya rekordnivåer. Totalt omsattes fastigheter till ett värde av cirka 219 miljarder kronor under året vilket är en ny rekordnotering och 16 miljarder högre än den tidigare rekordnoteringen från 2016.

EN STARK TILLVÄXT INOM E-HANDELSSEKTORN SKAPAR STOR EFTERFRÅGAN PÅ FASTIGHETER I ALLMÄNHET OCH LAGER- OCH LOGISTIKFASTIGHETER I SYNNERHET.

Under 2019 har transaktionsmarknaden dominerats av portföljtransaktioner då hela 62 % av den totala transaktionsvolymen utgjordes av portföljtransaktioner. Noterbart är att hela 43 transaktioner har överstigit en miljard kronor i underliggande fastighetsvärde, detta kan jämföras med 35 miljardtransaktioner under det tidigare rekordåret 2016. Det höga antalet av stora transaktioner har bidragit till att den genomsnittliga transaktionsvolymen har varit rekordhög och motsvarat 384 miljoner kronor.

Bostadsfastigheter utgjorde det enskilt största segmentet med en ny rekordnotering som motsvarade 80 miljarder kronor. Kontorsfastigheter var det näst största segmentet med en total transaktionsvolym om 56 miljarder kronor och en marknadsandel om 26 %. Lager-, logistik- och lätt industrilokaler svarade för en ny rekordnotering med 32 miljarder i transaktionsvolym vilket gjorde att segmentet var det tredje största under 2019. >



DEN STARKA INVESTERARAPTITEN INOM STENDÖRRENS MARKNADS-SEGMENT HAR BIDRAGIT TILL ATT AVKASTNINGSKRAVEN RÖRT SIG NER TILL HISTORISKT LÅGA NIVÅER.

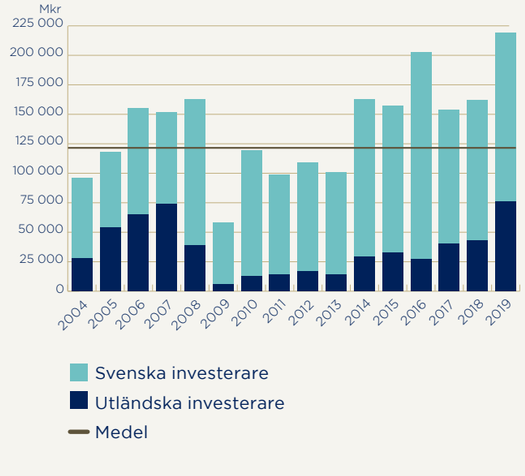
Intresset för lager-, logistik- och lätt industrifastigheter var rekordstort under 2019. I takt med att konsumtionsmönster förändras och e-handeln absorberar marknadsandelar inom detaljhandeln har efterfrågan på lager- och logistikfastigheter ökat. Med en transaktionsvolym om 32 miljarder kronor svarade segmentet för en ny rekordnotering under 2019 och var 8 miljarder högre än det tidigare rekordet från 2016. Som ett resultat av den stora efterfrågan på fastigheter inom segmentet har avkastningskraven fortsatt att sjunka under året och rekordlåga nivåer har noterats på fastigheter i förstklassiga logistiklägen. Samtidigt har det noterats att flera portföljtransaktioner har handlats med en premie vilket ytterligare har sänkt avkastningskraven i enskilda transaktioner.

2019 har karaktäriserats av fortsatt låga räntor och gynnsamma finansieringsvillkor vilket har en stor påverkan på den kommersiella fastighetssektorn som är en kapitalintensiv bransch. Det låga ränteläget har tillgängliggjort stora mängder kapital för fastighetsinvesteringar vilket har drivit efterfrågan på fastighetsinvesteringar. Även om efterfrågan bedöms som högst i Sveriges tre storstäder har utbudsbristen bidragit till att investerare sökt sig till mer sekundära marknader och objekt.

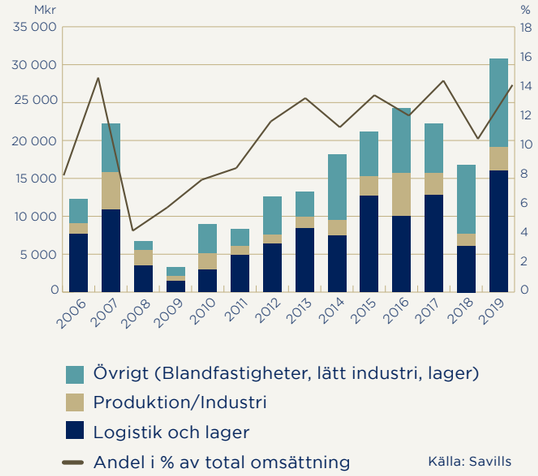
Avkastningskraven för lager-, logistik- och lätt industrilokaler varierar kraftig mellan de bästa objekten och sämsta objekten i jämförelse med andra fastighetssegment. Den höga efterfrågan på fastigheter inom segmentet har bidragit till att avkastningskraven har fortsatt att sjunka under året till historiskt låga nivåer.

Årets lägsta noteringar ligger i intervallet 4,50 – 5,00 % och avser då nyproducerade eller moderna anläggningar i framstående logistiklägen med hyresgäster kopplade till långa hyresavtal.

TRANSAKTIONSVOLYM

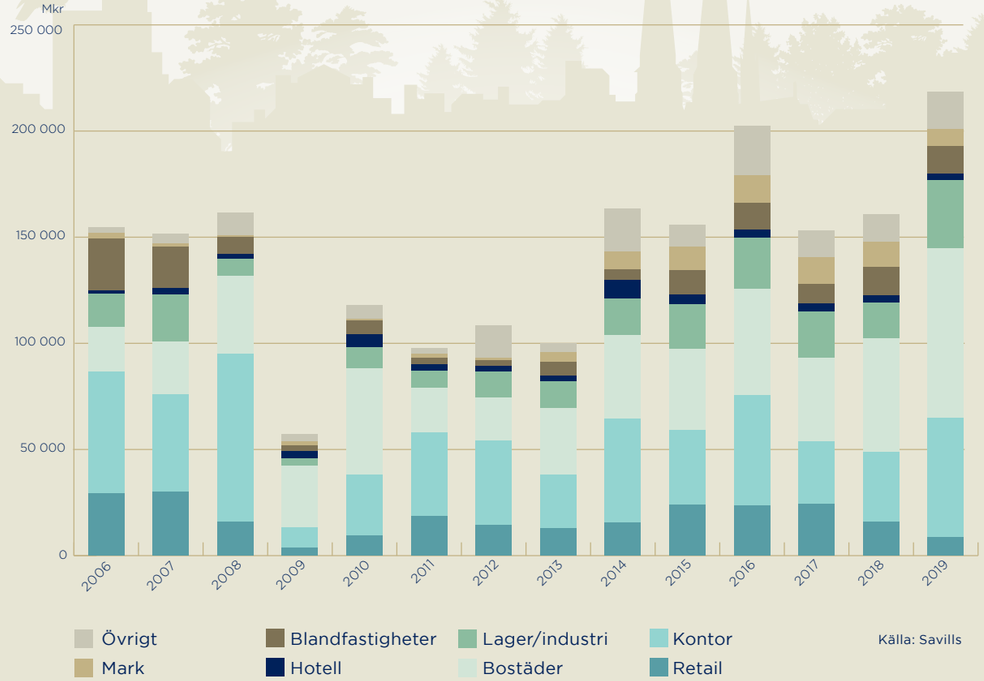


TRANSAKTIONSVOLYM LAGER OCH INDUSTRI



Källa: Savills

TRANSAKTIONSVOLYM PER FASTIGHETSSLAG



Källa: Savills

KONKURRENTER

STENDÖRREN STRÄVAR EFTER att vara en attraktiv partner för företag vars verksamheter behöver ändamålsenliga lager-, logistik- och verksamhetslokaler. Den del av fastighetsmarknaden som Stendörren verkar på kommer konkurrensen från såväl internationella fastighetsfonder och börsbolag som från privata fastighetsbolag.

En mindre andel av Stendörrens konkurrenter utgörs av mindre och medelstora, privatägda fastighetsbolag, vilka konkurrerar om såväl investeringsobjekt som hyresgäster. Stendörrens mest betydande konkurrenter finns bland de börsnoterade, svenska fastighetsbolagen. Nedan beskrivs kortfattat ett antal konkurrerande, börsnoterade fastighetsbolag som i varierande utsträckning investerar inom segmentet lager och lätt industri.

CASTELLUM

CASTELLUM är ett fastighetsbolag vars bestånd utgörs av kommersiella lokaler. Fastighetsbeståndet är koncentrerat till tillväxtregioner i Sverige, Köpenhamn och Helsingfors. Det kommersiella beståndet består av 16 % lager- och logistikfastigheter. Lager- och logistiksegmentet omfattar ca 1 200 000 m², fördelat på 164 fastigheter.

CATENA

CATENA äger, utvecklar och förvaltar logistikfastigheter. Fastighetsbeståndet är indelat i regionerna Stockholm, Göteborg, Helsingborg, Malmö och Jönköping. Den uthyrningsbara arean uppgår till ca 1 828 700 m², fördelat på 110 fastigheter, och består i sin helhet av logistikyta.

COREM PROPERTY GROUP

COREM äger och förvaltar fastigheter i regionerna Stockholm, Väst, Syd och Småland. Corems fastighetsbestånd om 161 fastigheter består huvudsakligen av industri-, lager- och logistikfastigheter. Lager och logistikfastigheter omfattar ca 664 426 m² och utgör 71% av Corems totala uthyrningsbara area.

FASTPARTNER

FASTPARTNER äger och förvaltar kommersiella fastigheter. FastPartners fastigheter finns framför allt i Storstockholm. Fastpartners totala fastighetsbestånd uppgår till 1 484 400 m² uthyrbar yta, varav ca 43% utgörs av produktion-, logistik och lagerytor.

KLÖVERN

KLÖVERN är ett fastighetsbolag inriktat på kommersiella lokaler och utveckling av bostadslägenheter. Verksamheten delas in i fyra regioner: Stockholm, Väst, Öst och Utland. Lager- och industrifastigheter motsvarar ca 10 % av fastighetsvärdet. Bolagets totala uthyrningsbara area uppgår till 2 848 000 m² varav ca 1 150 000 m² i region Stockholm.

KUNGSLEDEN

KUNGSLEDEN äger och förvaltar kommersiella fastigheter. 87 % av fastighetsbeståndet är lokaliserat inom fyra tillväxtmarknader; Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås. Per 30 september 2019 ägde Kungsleden 207 fastigheter med en total uthyrningsbar yta på 1 983 000 m².

NP3

NP3 är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella förvaltningsfastigheter i norra Sverige. Per 30 september 2019 uppgick fastighetsbeståndet till 1 309 000 m² uthyrningsbar yta fördelat på 344 fastigheter. Beståndet är uppdelat i fastighetskategorierna handel, industri, logistik, kontor och övrigt där handel står för den största delen.

SAGAX

SAGAX äger och förvaltar kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Per 30 september 2019 uppgick den uthyrningsbara arean till 3021 000 m². Totalt äger Sagax 539 fastigheter varav 118 ligger i Sverige vilka omfattar 1 017 000 m².

TRENDER

URBANISERING

TILLVÄXTOMRÅDEN OCH URBANISERING

Allt fler människor flyttar till Stockholm och städerna i Mälardalen. Det här är en trend som håller i sig och Stockholm är en av de städer i Europa som beräknas växa snabbast under de kommande åren. Den kraftiga befolkningstillväxten ställer stora krav på städernas infrastruktur, service, bostäder och arbetsplatser.

STENDÖRRENS AFFÄRSPOTENTIAL

Stendörren arbetar aktivt med att tillvarata på de möjligheter som tillväxten i regionen medför. Genom att äga och utveckla fastigheter i Stockholm och Mälardalen inom segmenten lager, logistik och lätt industri, står bolaget väl positionerat att möta kundernas krav på moderna, effektiva och attraktiva verksamhetslokaler. En organisation i egen regi ger nära och god marknadskännedom och en unik närvaro som låter bolaget fånga upp nya affärsmöjligheter i så väl befintliga byggnader som i utvecklingen av byggbar mark.

E-HANDEL

SNABBVÄXANDE E-HANDEL

Digitaliseringen av samhället har förändrat vårt sätt att kommunicera och konsumera. Det här har fört med sig en stark tillväxt inom e-handel och därigenom en ordentlig omställning för logistik- och transportsektorn, och det ställer nya krav på fastigheter för att leva upp till konsumenternas förväntningar på snabba, säkra och flexibla leveranser. Att förse handeln och konsumenterna med varor den sista sträckan fram till konsumentens dörr blir en allt större utmaning i städer och områden som växer.

STENDÖRRENS AFFÄRSPOTENTIAL

I Stendörrens bestånd finns en blandning av fastigheter i närlogistikområden och utvecklingsmark för lager och logistik i landets största tillväxtregion. Dessa har dessutom god tillgång till viktiga vägförbindelser samt spår. Det här skapar goda förutsättningar för Stendörren att möta den nya efterfrågan från e-handeln, samt att hjälpa befintliga och kommande kunder inom olika branscher med effektiva lösningar som möter deras verksamheters behov.

DIGITALISERING

DIGITALISERING OCH AUTOMATISERING

Ny digital teknik påverkar samhällen, individer, företag och tjänster, och driver på förändringar inom de allra flesta områden och skapar även förutsättningar för nya smarta lösningar. Det kan till exempel innebära att funktioner automatiseras, nya tjänster skapas eller att våra beteenden förändras. En ökad efterfrågan på snabb godshantering och snabba leveranser som följd, ställer helt nya krav på fastighetsägare.

STENDÖRRENS AFFÄRSPOTENTIAL

Genom att proaktivt driva utvecklig av nya logistikområden skapar Stendörren goda förutsättningar för utvecklandet av attraktiva, kundanpassade och moderna lokaler för lager, logistik och lätt industri, som möter den växande och långsiktiga efterfrågan från Stendörrens kunder. Genom digital övervaknings- och fastighetsstyrningssystem effektiviseras driften av Stendörrens fastigheter.

HÅLLBARHET

HÅLLBARHET I VERKSAMHETENS ALLA LED

Medvetenhet och uppmärksamhet kring klimatmässiga, ekonomiska och sociala hållbarhetsfrågor ökar i samhället, och fastighetssektorn är inget undantag. Uppförande och förvaltning av fastigheter medför stor klimatpåverkan, liksom transporter till och från fastigheterna, som också är arbetsplatser för tusentals människor som ska må bra och trivas. Det är både ett stort ansvar och en stor möjlighet att vara med att påverka i rätt riktning.

STENDÖRRENS AFFÄRSPOTENTIAL

Stendörren eftersträvar skapandet av hållbara lokaler och arbetsplatser. Det här görs genom att aktivt och kontinuerligt följa upp, utvärdera och minska klimatpåverkan från bolagets fastigheter genom optimering av driften. Stor vikt läggs även vid hållbara materialval samt på att skapa trivsamma arbetsplatser med god kringservice, som bidrar till att göra arbetsplatserna attraktiva. Med strategiskt placerade fastigheter möjliggörs också hållbara transporter till och från fastigheterna via väg och järnväg.

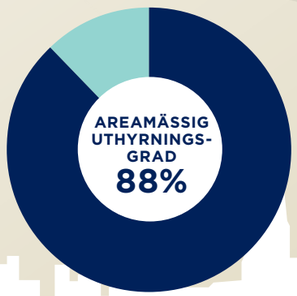
STENDÖRRENS FASTIGHETER

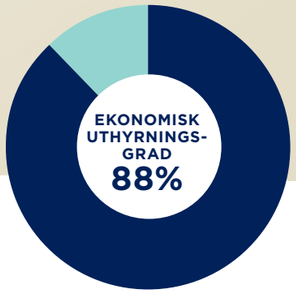
Stendörrens fastigheter är väl belägna i en av Europas starkaste tillväxtregioner, Storstockholm och Mälardalen. Bolaget ser en fortsatt god tillväxtmöjlighet i området och det är därför Stendörren vill äga, utveckla och förvärva fastigheter här med fokus på lager, lätt industri och logistik. Det här är fastighetsslag som ger en stabil, långsiktig avkastning, samtidigt som områdenas geografiska positionering och höga tillväxttakt möjliggör förädling och vidareutveckling av fastigheter till bland annat kontor, butiker och bostäder. På så sätt skapas ett långsiktigt värde för bolagets kunder, deras verksamheter och områdena som Stendörren är verksamma i.

Stendörrens fastighetsförteckning, se sidan 153

PÅ FÖLJANDE SIDOR PRESENTERAS STENDÖRRENS AFFÄRSSTRATEGI I KAPITLEN:

Aktiv förvaltning, sid 24
Stendörrens lokaltyper, sid 28
Stendörrens hyresgäster, sid 31
Våra områden, sid 36
Fastighetsutveckling, sid 43
Fastighetsförteckning, sid 153





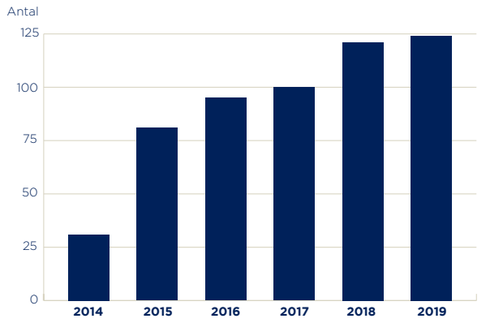
VÅRT FASTIGHETSBESTÅND – EN STABIL PORTFÖLJ MED LAGER, LOGISTIK OCH LÄTT INDUSTRILOKALER

Vid årets slut ägde Stendörren 124 fastigheter, en uthyrningsbar yta om ca 731 000 m² och ett totalt marknadsvärde om 9 147 miljoner kronor (8 476). Hyresintäkterna ökade med 10 % till 592 miljoner kronor (537) och driftnettot ökade med 12 % till 397 miljoner kronor (355).

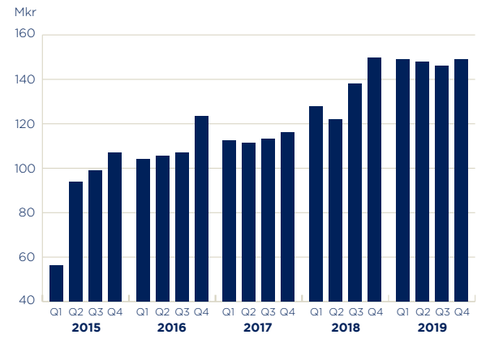
Bolaget har en relativt hög uthyrningsgrad och låga vakanser. Uthyrningsgraden i Stockholmsområdet för lager- och lätt industrilokaler har den senaste 10-årsperioden varit stabil och uppgått till ca 90 %. Den ytmässiga uthyrningsgraden i Stendörrens bestånd uppgick per 31 december 2019 till 88 % (90) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 88 % (89).

Hyresintäkterna ökade med 10%

ANTAL FASTIGHETER



HYRESINTÄKTER

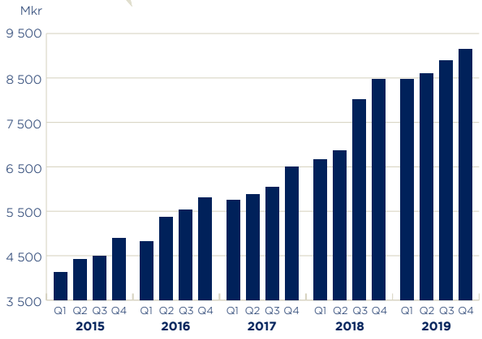


FASTIGHETERNA HAR ETT TOTALT MARKNADSVÄRDE OM CA

9,1

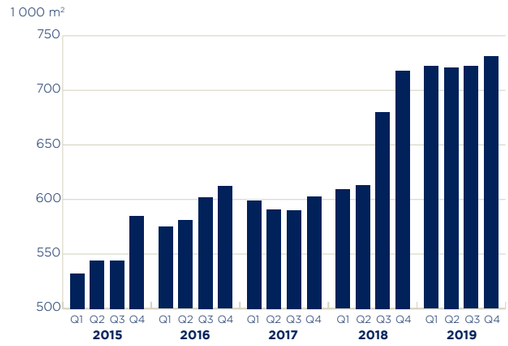
MILJARDER KRONOR

MARKNADSVÄRDE

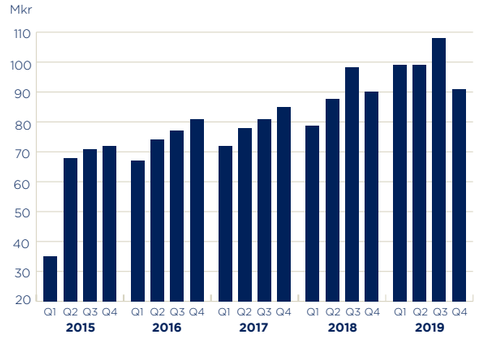


MARKNADSVÄRDE: Fastighetsbeståndet redovisas kvartalsvis till verkligt värde. Alla fastigheter externvärderas minst en gång under varje 12-månadersperiod (dock inte alla samtidigt). Vid mellanliggande kvartal internvärderas fastigheterna baserat på bland annat uppdaterade analyser av hyresmarknaden, förväntade kostnader och bedömning av marknadens avkastningskrav. Externvärderingarna, likväl som en tät dialog med värderingsinstituten, är alltid vägledande vid internvärderingarna.

UTHYRNINGSBAR YTA



DRIFTNETTO



AKTIV FÖRVALTNING

Stendörren är en långsiktig fastighetsägare med fokus på att proaktivt förvalta befintliga fastigheter. Syftet är att skapa långa och starka relationer till våra kunder genom att tillfredsställa deras behov av lokaler som hjälper dem att utveckla sina verksamheter. Det i sin tur ger långa och starka kassaflöden. Under året uppgick driftnetto till 197 miljoner kronor (355).

FÖRVALTNING I EGEN REGI

Aktiv förvaltning i egen regi skapar förutsättningar för långsiktiga kundrelationer. Stendörren har som utgångspunkt att förvalta fastighetsbeståndet, avseende både ekonomisk och teknisk förvaltning, med egen personal. I takt med den pågående expansionen av bolagets fastighetsbestånd har Stendörren fortsatt att stärka upp organisationen. Genom en egen förvaltnings- och driftsorganisation skapas förutsättningar för långsiktiga kundrelationer och god kundvård. Syftet är att kunna fånga upp kundernas förändrade behov tidigt, samt att kunna erbjuda god och personlig service och support. Med en egen organisation skapas en närvaro och tillgänglighet för hyresgästerna och området. Det ger även en snabbare förståelse för kunders behov och dess förutsättningar, samt grundlig marknadskännedom. Den aktiva, egna närvaron i fastigheterna ger även en god kunskap om fastigheterna. Detta skapar möjligheteter för såväl driftoptimering som förutsättningar för kostnadseffektiva underhållsplaner och förebyggande åtgärder som minskar behovet av felavhjälpande support till våra hyresgäster, något som i sin tur leder till högre trivsel och bättre driftekonomi.

TYDLIG OCH TRYGG AVTALSSTRATEGI

Stendörren strävar efter att, med beaktande av marknadsläget och aktuella hyresnivåer, teckna långa hyresavtal och verka för en avtalsstock med jämn förfallostruktur, god kreditvärdighet och starka varumärken bland hyresgästerna. Stockholms starka expansion medför att hyrestillväxten i regionens centrala delar är betydligt starkare än inflationen. Detta innebär att vi gärna tecknar kortare avtal i dessa delmarknader, givet att investeringarna är små. Härigenom erhålls en snabbare anpassning till stigande marknadshyror.

Bolaget tecknar normalt kallhyresavtal eller s.k. triple net-avtal för att bidra till en kostnadseffektiv förvaltning och låg operativ risk. Detta sker genom att risken för större kostnadsförändringar, framförallt energikostnader, i stor utsträckning åläggs hyresgästerna. Stendörren utvecklar sina arbetsprocesser, interna kontroller och rutiner. Målet är att arbeta smartare, effektivare och mer ekonomiskt, samt att säkerställa en hög kontroll av bolagets hyresflöden och god affärsetik för att skapa möjligheter för långsiktiga kundrelationer och ett ansvarsfullt företagande.

OMFÖRHANDLINGAR – FORTSÄTTNINGEN PÅ EN NÄRA KUNDRELATION

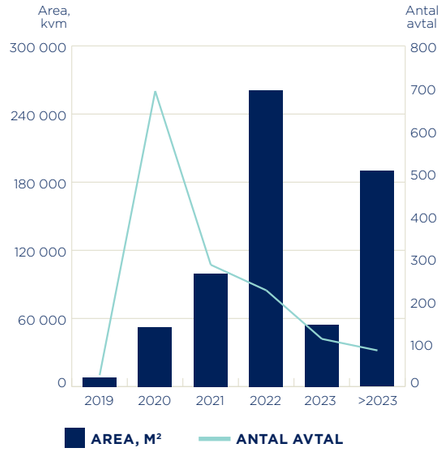
Förvaltningens arbete med omförhandling och förtida översyn av hyresavtal pågår kontinuerligt.

Vid omförhandlingar görs en bedömning av marknadsläget i området och vilka behov och önskemål kunden har. Genom en fortlöpande dialog med hyresgästen skapas goda förutsättningar för samsyn kring förväntningar och en fortsatt god relation. Hyresavtal motsvarande ett årshyresvärde om 48 miljoner kronor har omförhandlats under året. Dessa omförhandlingar resulterade i en hyreshöjning om i genomsnitt 30 %. Dessutom har Stendörren vid ett flertal omförhandlingar överfört kostnadsansvar för driftkostnader, delar av underhåll samt skötsel av fastigheterna och lokalerna på hyresgästerna, vilket på sikt kommer få en positiv effekt på det löpande driftsöverskottet. Under året har hyresvärdet ökat med 39 miljoner kronor till följd av nytillträdda och villkorsändrade hyresavtal och minskat med 32 miljoner kronor till följd av avflyttningar och konkurser, vilket ger ett netto om ca 6 miljoner kronor.

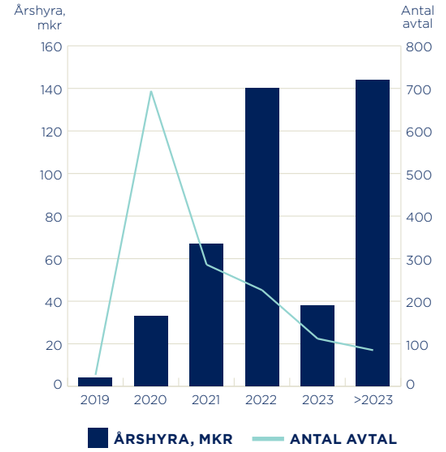
HYRESFÖRLUSTER

Under 2019 uppgick de konstaterade hyresförlusterna till ca 2,8 miljoner kronor. Vid årets utgång har även reserveringar för ett fåtal osäkra hyresfordringar >

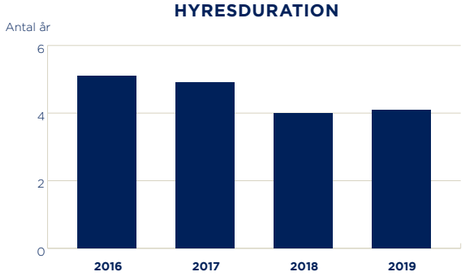
FÖRFALLOSTRUKTUR, AREA 31 DEC 2019



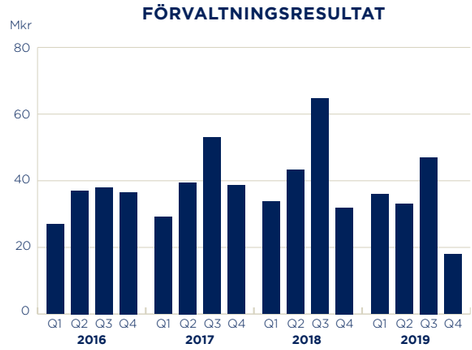
FÖRFALLOSTRUKTUR, ÅRSHYRA 31 DEC 2019



HYRESDURATION

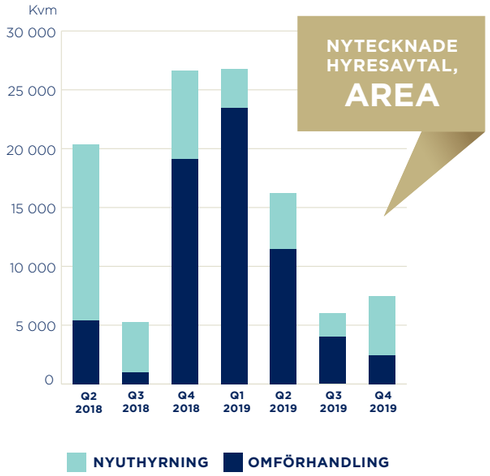


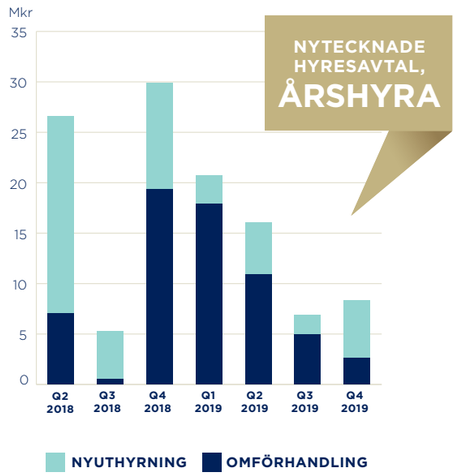
FÖRVALTNINGSRESULTAT



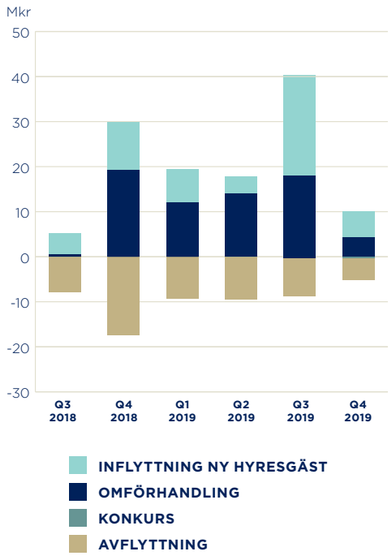








NETTOUTHYRNING



OMFÖRHANDLADE HYRESAVTAL – FÖRE OCH EFTER OMFÖRHANDLING

bokförts, totalt uppgående till 9,3 miljoner kronor.

Stendörren för en kontinuerlig dialog med hyresgästerna med avsikt att identifiera eventuella finansiella svagheter hos kunderna i ett tidigt skede och därigenom kunna minimera kundförlusterna. Genom ett proaktivt uthyrningsarbete kan de flesta risker för bolaget kopplade till hyresförluster och vakanser, hanteras innan dessa uppstår.

Under 2019 uppgick de konstaterade hyresförlusterna till ca 2,8 miljoner kronor. Vid årets utgång har även reserveringar för ett fåtal osäkra hyresfordringar bokförts, totalt uppgående till 9,3 miljoner kronor.



MÖT VÅRA MEDAR-BETARE

”I det här jobbet blir man aldrig klar, det är också det som gör det så spännande!”

THERESE LÖFQVIST, FÖRVALTARE PÅ STENDÖRREN

Therese, förvaltare

THERESE LÖFQVIST ARBETAR SOM fastighetsförvaltare på Stendörren. På frågan om vad hennes arbete går ut på svarar hon glatt: Att omprioritera.

– Jag arbetar både administrativt och ute på fältet och vet aldrig hur min dag ska se ut i förväg, förklara hon sedan. Det innebär att jag måste ha en bra balans mellan kontakten med hyresgäster och entreprenörer och internt samarbete, och veta när jag ska ändra om i schemat.

Therese började plugga fastighetsförvaltning 2008, och hade erfarenhet från andra fastighetsbolag när hon blev lockad till Stendörren av ex-kollegor efter en föräldraledighet.

En dag på jobbet ser som sagt aldrig ut som Therese har planerat i huvudet.

– Det kan vara allt från att sitta med fakturor och avtal, till att vara ute på plats för att träffa hyresgäster, planera underhåll med driftteknikerna, eller inspektera en vattenskada eller ett tak som ska läggas om, berättar hon.

Estetiskt är Magneten 18, en blandfastighet från 40-talet med stora vackra glaspartier, Therese favoritfastighet i Stendörrens bestånd.

– Fastigheten är delvis kulturklassad, berättar hon, därför har vi sett värde i att försöka behålla tidstypiska detaljer som den gamla industriskorstenen.

EN ROLL I STÄNDIG FÖRÄNDRING

För att göra ett bra jobb i hennes roll menar Therese att man som sagt snabbt måste kunna prioritera om. Sedan krävs en stor portion flexibilitet, ödmjukhet och lyhördhet.

– Jag jobbar mycket relationsskapande och sitter regelbundet i förhandlingar med hyresgäster, förklarar hon, och då måste man vara både lite politiker och lite diplomat.

Bäst med arbetet är just flexibiliteten, tycker Therese. Att en och samma roll kan vara så varierad och utvecklande.

– Det kan handla om allt från kluriga juridiska ärenden, till att man utvecklas på den tekniska fronten, eller lär nytt inom det administrativa, med avtal och förhandlingar. I det här jobbet blir man aldrig klar, konstaterar hon, det är också det som gör det så spännande!

STENDÖRRENS LOKALTYPER

GENERELLT ÄR MARKNADEN för lager-, logistik- och verksamhetslokaler mycket stark i Stockholm men kan skilja sig avsevärt beroende på det geografiska läget i regionen.

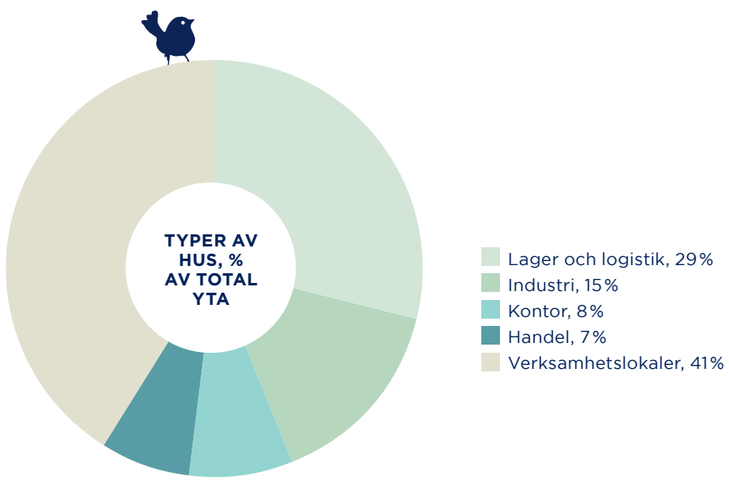
I stadsnära lägen är utbudet på exploaterbar mark i stort sett obefintligt vilket bidrar till ett generellt positivt tryck på hyresnivåerna samt mycket låga vakansgrader.

Till följd av näthandelns ökade mognad har konsumenterna börjat ställa högre krav på korta leveranstider, vilket medfört en stärkt efterfrågan från detaljhandel och logistik att etablera sig i stadsnära områden. Även efterfrågan från operatörer inom lättindustri samt övriga servicefunktioner förväntas öka i takt med den kraftiga befolkningstillväxten. Tack vare ovanstående ser marknadsförutsättningarna för stadsnära lägen mycket goda ut, med stigande hyresnivåer och fortsatt låga vakanser.

Fastigheter i närförorter har ofta bättre tillgänglighet till större vägar och/eller järnvägsnätet än fastigheter i stadsnära lägen. Likt stadsnära lägen råder det en generell brist på mark i närförorter samt att en del befintliga områden konverteras till mer levande stadsområden med en blandning av bostäder, kontor och handel. Hyresgäster i närförorter har ofta lägre krav på snabba leveranser till kunder, vilket bland annat återspeglar sig i en något lägre hyresnivå. Framtidsutsikterna för närförorter ser mycket goda ut med ett generellt positivt tryck på hyresnivåer och fortsatt låga vakansgrader.

Fastigheter i ytterstadslägen, skiljer sig mot de övriga lägeskategorierna genom att tillgängligheten på exploaterbar mark är mycket bättre samt att tillgängligheten till dessa områden inte begränsas av trafik och flaskhalsar i samma utsträckning som mer centrala områden. Majoriteten av nyproduktion i Stockholm har och kommer ligga i ytterstadslägen. Möjligheten till nyproduktion öppnar upp för ändamålsenliga fastigheter med modernitet, flexibilitet samt pressade driftkostnader. Detta medför att hyresnivåerna i dessa områden ofta begränsas till nyproduktionshyra.

Stendörrens lokaler för lager, logistik och lätt industri svarade tillsammans för ca 66 % av den totala uthyrningsbara ytan. Bolagets utbud av kontorsytor utgörs av 23 % av uthyrningsbar yta. Då de flesta av Stendörrens hus innehåller en blandning av ytslag har bolaget valt att klassificera sina hus utifrån det ytslag som uppgår till minst 65 %. Fastigheter där det inte finns ett dominerande ytslag, benämns som verksamhetslokaler. Utifrån denna klassificering utgörs ca 44 % av beståndet av fastigheter med huvudsakligen lokaler för lager, logistik och lätt industri, 8 % utgörs av fastigheter med kontorslokaler och 7 % med lokaler för handel medan 41 % utgörs av fastigheter med verksamhetslokaler.















STOLTA LEVERANTÖRER AV LOKALER TILL NÄSTAN

760

HYRESGÄSTER

STENDÖRRENS HYRESGÄSTER

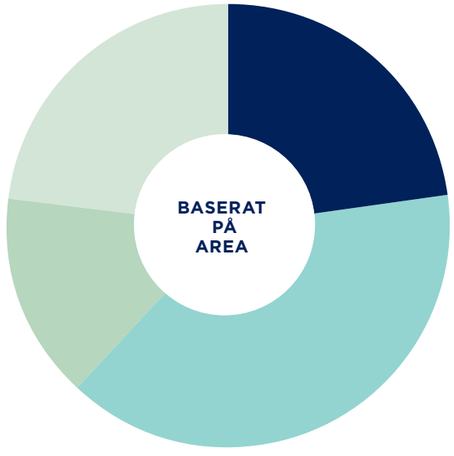
Rollen som hyresvärd ger oss många spännande utmaningar och innebär mycket ansvar. Den låter oss stifta bekantskap med företag från en mängd olika branscher och ger oss chansen att vara en del av deras utveckling. Det här gör Stendörrens kundrelationer speciella och värdefulla.

HYRESGÄSTERNA I VÅRA FASTIGHETER

Hyresgästerna i fastighetsportföljen utgörs av såväl väletablerade, små- och medelstora företag, som stora multinationella företag. Inom fastighetsbeståndet finns det även en stor spridning mellan branscher. Stendörren är glada och stolta över att ha fått förtroendet av nästan 760 bolag att upplåta lokaler till deras verksamheter.

Antalet hyresgäster, i kombination med att 76 % av fastigheterna (räknat till hyresvärde) utgörs av fastigheter som har minst två hyresgäster, skapar en god riskspridning och minskar sannolikheten för stora vakanser eller hyresförluster på grund av konkurser.

Per 31 december 2019 svarade de tio största hyresavtalen för drygt en femtedel av den samlade, årliga grundhyran från bolagets hyresgäster. Stendörrens största hyresavtal, där Coop Sverige Logistik AB är hyresgäst, representerar knappt 9 % av den samlade årshyran.

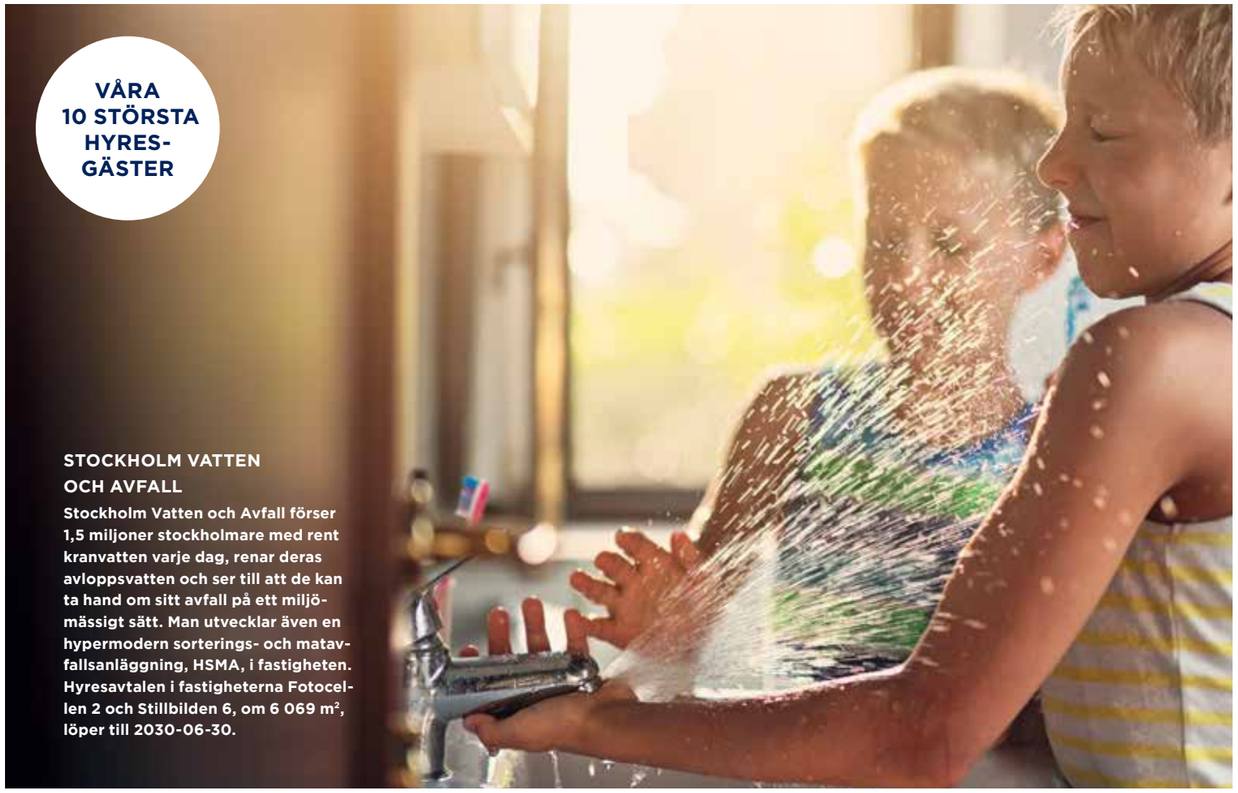


ANTAL HYRESGÄSTER PER FASTIGHET

HYRESGÄSTER/FASTIGHET

- 1 st, 23 %
- 2–5 st, 39 %
- 6–10 st, 15 %
- 11– st, 23 %

VÅRA 10 STÖRSTA HYRES-GÄSTER



STOCKHOLM VATTEN OCH AVFALL

Stockholm Vatten och Avfall förser 1,5 miljoner stockholmare med rent kranvatten varje dag, renar deras avloppsvatten och ser till att de kan ta hand om sitt avfall på ett miljömässigt sätt. Man utvecklar även en hypermodern sorterings- och matavfallsanläggning, HSMA, i fastigheten. Hyresavtalen i fastigheterna Fotocellen 2 och Stillbilden 6, om 6 069 m², löper till 2030-06-30.



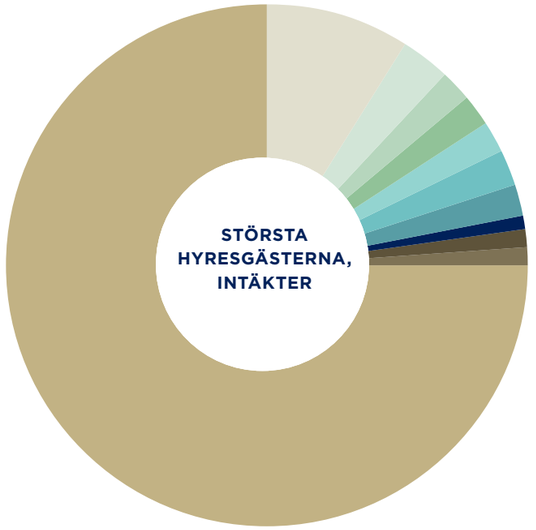
UNILEVER EUROPE B.V.

Unilever är ett handels- och livsmedelsföretag som tillverkar och säljer produkter under 400 olika varumärken runt om i världen. Ett urval av de främsta varumärkena inkluderar Lipton, GB Glace, Via, Axe, Ben & Jerry's, Dove m.fl. Unilever hyr en kontors- och lagerfastighet i Flen om totalt 13 121 m². I fastigheten ryms frys- och varmlager samt kontor. Hyresavtalet i fastigheten Talja 1:36 om drygt 13 000 m² omförhandlades under 2016 och förlängdes till 2027-12-31.



COOP LOGISTIK AB

Coop Logistik AB stödjer Coop-koncernen i lokal- och fastighetsfrågor till dagligverksamheten inom Coop samt den övriga kooperativa handeln i Sverige. I fastigheten Nygård 2:14 i Upplands-Bro hyr Coop totalt 129 772 m², omfattande huvudsakligen lagerlokaler samt kontor. Fastigheten har sedan den byggdes på 1970-talet utgjort Coops svenska huvudlager för kolonialvaror och fungerar som ett nav i företagets logistiknät. Hyresavtalet för innevarande hyresperiod löper ut 2022-12-31.



ÅTTA.45 TRYCKERI AB

Åtta.45 tryckeri AB är ett tryckeri som vuxit till att bli ett av landets största. Åtta.45 hyr kontors- och produktionslokaler i fastigheten Veddesta 2:53 i Järfälla om totalt 11 287 m². Fastigheten huserar en del av maskinparken för tryckeriet samt kontorsyta för administrativt arbete. Hyresavtalet för innevarande hyresperiod löper ut 2030-09-30.

EXPLORIA AB

Exploria är Nordens ledande leverantör av event och nöjescenter för barn.
Den fastighet som Exploria hyr om totalt 17 684 m² inrymmer ett av Europas största nöjes- och upplevelsecenter. Hyresavtalet för innevarande hyresperiod löper till och med 2027-12-31.

ALFA LAVAL TUMBA AB

Alfa Laval är en ledande global leverantör av produkter och lösningar inom värmeledning och vätskehantering via nyckelprodukter inom värmeväxling, separatorer och pumpar/ventiler. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm med ett börsvärde om ca 55 miljarder kronor. Alfa Laval hyr 19 607 m² i fastigheten Kälby 1:55 i Eskilstuna och hyresavtalet för innevarande hyresperiod löper till 2025-12-31.

BACTIGUARD AB

Bactiguard AB är ett svenskt medicinteknikföretag listat på Nasdaq Stockholm. Fastigheten om 4 077 m², som byggdes 2014, inrymmer Bactiguards huvudkontor och huvudsakliga forskningsanläggning.
Hyresavtalet för innevarande hyresperiod löper till 2029-06-30.

FUCHS LUBRICANTS SWEDEN AB

FUCHS Lubricant Sweden AB, är en del av den globala koncernen FUCHS som är världens största oberoende leverantör av smörjmedel. Bolaget utvecklar, tillverkar och säljer smörjmedel och relaterade specialprodukter för de allra flesta användningsområden och branscher, däribland företag inom fordonsindustrin, OEM, brytning och prospektering, metallbearbetning, jord- och skogsbruk, luftfart, kraftproduktion, maskinindustri, bygg och transport samt stål-, metall- och cementindustrin, livsmedelsindustrin, glastillverkning och gjut- och smidesindustrin. Hyresavtalet i fastigheten Kalvö 1:24 om 13 000 m² löper till och med 2021-09-30.

ENKÖPINGS KOMMUN

Totalt hyr kommunen 5 854 m² i våra fastigheter, Centrum 26:7, Stenvreten 6:1, S:t Ilian och Stenvreten 7:74.
Var av största hyreskontraktet är på 1 764 m² och löper till 2022. I dessa lokaler bedriver Enköpings kommun dagverksamhet, jobbcentrum och kontorsadministration.

POSTNORD SVERIGE AB

PostNord erbjuder kommunikations- och logistiklösningar till, från och inom Norden.
Fastigheterna som PostNord hyr ligger i Enköping, Flen, Stockholm och Södertälje och totalt hyr PostNord 5 239 m².
Största förhyrningen ligger i Bromma och är på 2 957 m².



CENTRUM FÖR NÄRINGSLIVSHISTORIA

ARKIVTJÄNSTEN SOM GER VERKSAMHETERS HISTORISKA HANDLINGAR NY RELEVANS

Centrum för Näringslivshistoria hjälper sedan 1974 företag att ta hand om sina historiska handlingar och, på olika sätt, ge dem ny relevans idag och i framtiden.

– VÅR GRUND ÄR SOM EN outsourcad arkivtjänst, där vi hjälper verksamheter bevara allt det som visar vad de gjort, från beslutsprocessen och genomförandet, till hur slutresultatet kommunicerades, förklarar Anders Sjöman, uppdrags- och kommunikationschef.

Det här kan innebära allt från protokoll och projektplaner till prototyper och skisser, men även webbsidor, intranät, dokumentfiler och epost. Och även om handlingar dominerar, finns en del föremål, som i H&M:s arkiv där protokoll och kampanjmaterial samsas med utvalda plagg.

– Ett strukturerat arkiv gör historien mer lättåtkomlig. Vi hjälper våra kunder med efterforskningar och att söka fram de mest talande berättelserna från förr. För har man koll på sin historia fattar man smartare beslut idag, säger Anders Sjöman.

Men historiebruk handlar inte om nostalgiska tillbakablickar, poängterar Margarita Feldman som är marknadskommunikationsansvarig, utan om att minnas varför företaget grundades och förstå hur det har lyckats hålla sig relevant.

INGEN MYNDIGHET

Namnet till trots är Centrum för Näringslivshistoria en kommersiell aktör. Kunderna är främst företag och föreningar som, till skillnad från statliga instanser, inte har lagkrav på sig att spara sina handlingar. De behöver dels uppmuntras att bevara sina ”gamla handlingar”, och vissa behöver även hjälp att hitta dem.

– När vi gör arkivinventeringar hos kunder brukar vi börja med att fråga var de förvarar julpyntet. Där man brukar trycka in allt man tycker är roligt och inte vill slänga, förklarar Margarita.

Att bestämma vad som är värt att spara blir ännu viktigare i dagens digitaliserade värld. Handlingar som projektplaner är numera powerpointpresentationer, korrespondens är mejl, och kundtidningar är kampanjsajter. Dessutom byter vi jobb oftare idag.

– Förr i tiden stannade folk ibland hela livet på samma företag, vilket skapade ett sorts levande internt minne. Det är inte lika vanligt idag, och då är det viktigt att bevara sin historia på annat sätt. I en digital värld kan man tycka att det vore enkelt, men vi är alla så bra på att rensa våra hårddiskar och tömma våra mejlkonton att inget blir kvar som visar på vad man gjort, menar Margarita.

EN RIKEDOM AV INFORMATION

Utöver arkiv- och berättartjänster erbjuder Centrum för Näringslivshistoria sina kunder en servicedesk, som hjälper till med återsökningar i arkiven. Det kan handla om allt från att hitta gamla avtal till att göra djupare research för t ex en varumärkestvist. Idag arbetar 28 personer på centret. Dryga hälften är arkivarier, den andra hälften är redaktörer och berättare – och ”alla är duktiga researchers”, säger Anders.

Med resurserna som skapas i den kommersiella verksamheten, kan Centrum för Näringslivshistoria även driva en egen separat forskningsenhet. Både med djupare forskningsprojekt tillsammans med den akademiska världen, och bransch- och samhällshistoriska projekt som belyser företeelser inom svenskt näringsliv som tidigare inte har berättats.

– Med över 70 000 hyllmeter material finns mycket svensk historia att lyfta fram. Vi arbetar hela tiden för mer forskning i arkiven och uppmanar företagen att vara öppna med sin historia. Men det är viktigt att komma ihåg att arkiven inte är våra. De är varje enskilt deponerande företags privata handlingar och de måste ge ok innan vi kan ge åtkomst dit, säger Anders.

STADIGA GOLV OCH EXPANSIONSPLANER

Centrum för Näringslivshistoria är sedan 1998 inrymt i Stendörrens lokaler på Grindstuvägen 48–50 i Ulvsunda. Utöver arkivdelen om 4 000 kvadratmeter finns här även en kontors-, forskarsals- och besöksdel. Ena dagen kommer Electrolux hela marknadsavdelning på besök, samtidigt som det kommer en inleverans med alla Gröna Lunds konsertaffischer och en klass 9-åringar som få en visning av GB Glass gamla glasskartor. Nästa dag är det en helt ny uppsättning besökare.





I Centrum för Näringslivsforsknings arkiv finns allt från affärshandlingar och exempel på marknadsföring till faktiska föremål.

Läget är viktigt för att kunderna enkelt ska kunna besöka sina arkiv. De kan också boka en konferenslokal och lägga sina ledningsgruppsmöten i lokalerna, och gå en guidad visning i arkivet efter lunch.

Den senaste hyresvärden var ett gammalt tryckeri vilket, precis som Centrum för Näringslivshistorias sju hyllmil med material, krävde stadiga golv. Förutom bra bärighet är god säkerhet avgörande för verksamheten. Inte bara för att skydda informationen från obehöriga.

– Arkiven måste ha en viss miljö för att må bra. Mycket av det vi förvarar här finns bara i ett exemplar och måste skyddas från brand, vatten och skadedjur med mera, så lokalerna har anpassats för att möta Riksarkivets krav på professionella arkivlokaler, berättar Margarita.

Med så pass höga krav på att lokalerna ska stötta verksamheten funktionsmässigt, har man löpande kontakt med Stendörren för att säkerställa att allt fungerar som det ska. Och med tanke på att man växer med 2 000 hyllmeter varje år kommer man nog att snart att behöva ta en diskussion om att utvidga lokalerna. Och kanske passa på att prata om hur Stendörren ska bevara sina viktiga handlingar för framtiden?

MÖT VÅRA HYRESGÄSTER

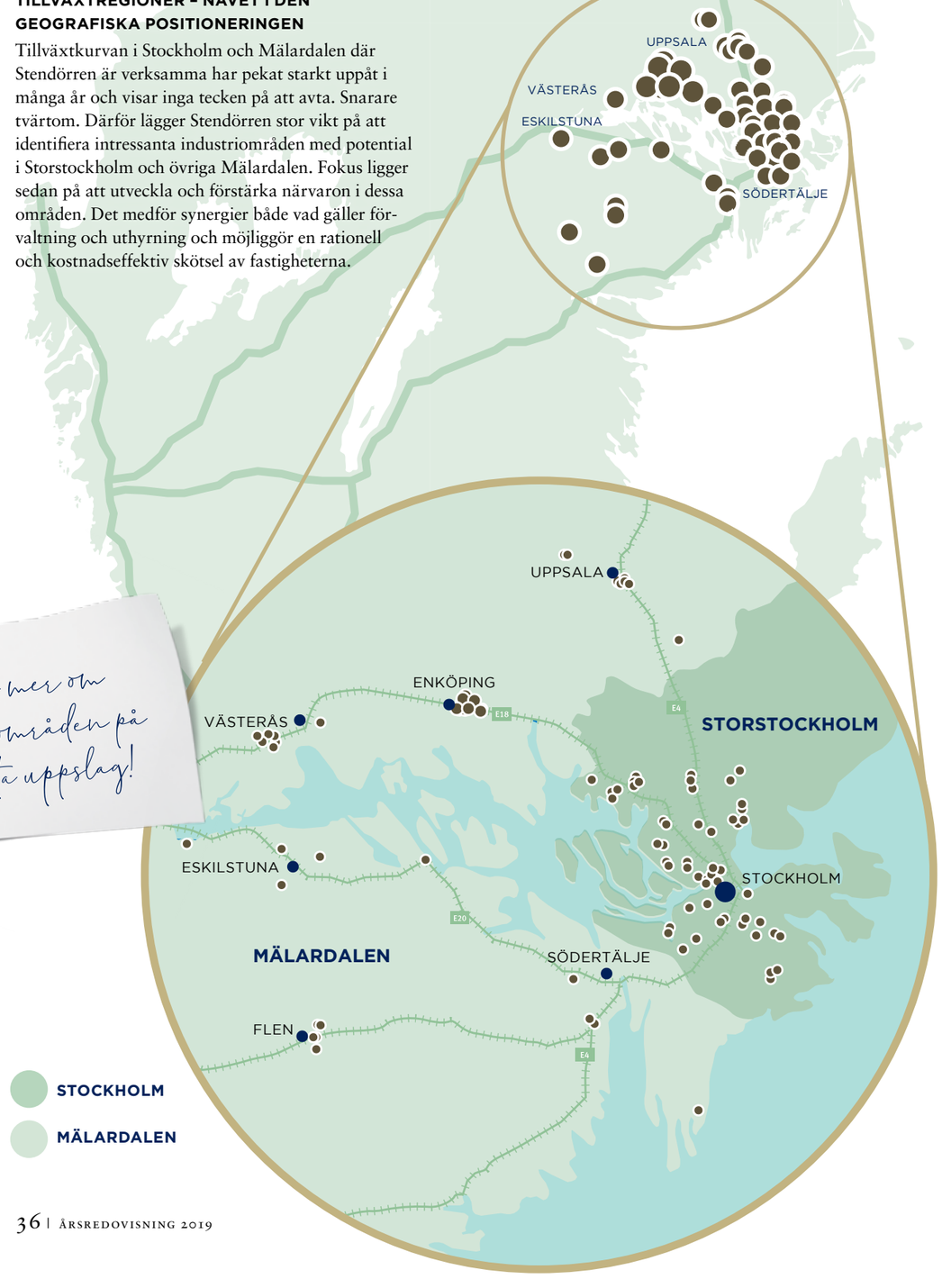
ANDERS SJÖMAN, UPPDRAGS- OCH KOMMUNIKATIONSCHEF

MARGARITA FELDMAN, MARKNADSKOMMUNIKATIONSANSVARIG

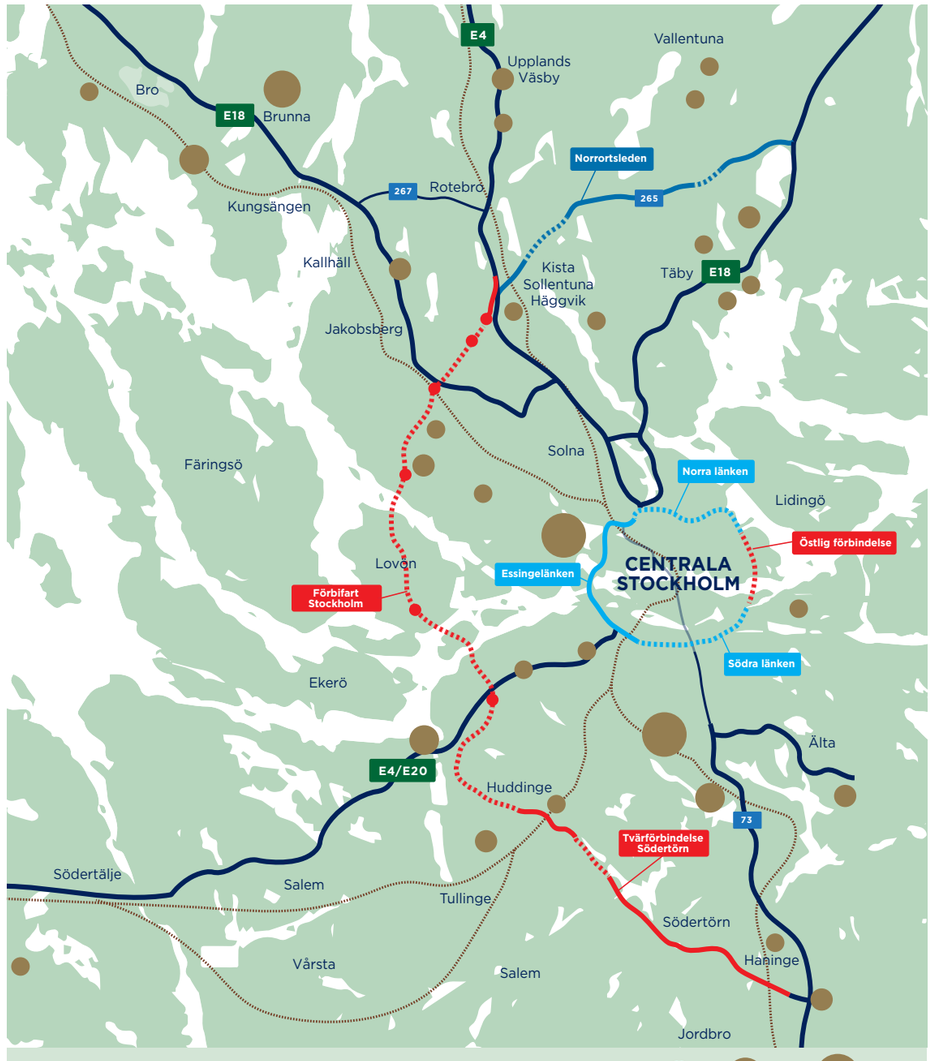
VÅRA OMRÅDEN

TILLVÄXTREGIONER – NAVET I DEN GEOGRAFISKA POSITIONERINGEN

Tillväxtkurvan i Stockholm och Mälardalen där Stendörren är verksamma har pekat starkt uppåt i många år och visar inga tecken på att avta. Snarare tvärtom. Därför lägger Stendörren stor vikt på att identifiera intressanta industriområden med potential i Storstockholm och övriga Mälardalen. Fokus ligger sedan på att utveckla och förstärka närvaron i dessa områden. Det medför synergier både vad gäller förvaltning och uthyrning och möjliggör en rationell och kostnadseffektiv skötsel av fastigheterna.



Läs mer om våra områden på nästa uppslag!



FASTIGHETER ÄGDA AV STENDÖRREN: 1 st · 2 st · 3 st · 4–7 st · 8< st

INFRASTRUKTUR

Den starka befolkningsutvecklingen i Stockholmsregionen medför att det krävs en ständig utveckling av infrastrukturen. Som ett resultat pågår det för tillfället en rad stora infrastruktursatsningar. Förbifart Stockholm är en viktig pusselbit för att öka tillgängligheten i Stockholmsregionen. Den nya sträckningen av E4:an binder samman de norra och södra delarna av länet, samtidigt som vägen avlastar Essingeleden och innerstaden. Trafikstart för Förbifarten bedöms till 2030.

Samtidigt pågår förlängning av tunnelbanenätet i både nordlig och sydlig riktning, med syfte att förtäta staden och skapa bättre tillgänglighet för stadens invånare. Även järnvägsnätet genomgår förbättringar för att kunna öka kapaciteten och möjliggöra för godstågen att ta en större andel av den växande transportvolymen. Infrastrukturprojekten Förbifart Stockholm och Tvärförbindelsen Södertörn förväntas rita om kartan för lager- och logistiksegmentet och bidra med positiva effekter för norra och södra Stockholm.



STOCKHOLM

STOCKHOLMSREGIONEN ÄR ETT av Europas snabbast växande urbana center och utgör tillsammans med Mälardalen Sveriges demografiska mittpunkt. Stockholmsregionen är navet i den svenska ekonomin, vilket gör att huvudstadens ekonomiska utveckling påverkar hela landets utveckling. Stockholms län svarar för cirka en tredjedel av landets BNP, en andel som haft en stabil tillväxt under en lång tid och förväntas öka framöver. Under de senaste 10 åren har länet svarat för cirka 40 % av landets total BNP-tillväxt och mer än hälften av alla tillkomna jobb under perioden kan härledas till Stockholmsregionen.

Regionens konjunktur har under 2019 försvagats något jämfört med tidigare års högkonjunktur, vilket kan förklaras av en orolig omvärld som påverkar ekonomin från både ett nationellt och regionalt perspektiv. Trots att den svenska ekonomin numera indikerar att det föreligger en avmattningsfas är efterfrågan på lokaler i Stockholm fortsatt hög. Regionens strategiska läge och utmärkta kommunikationer har medfört att Stockholm ses som ett av landets absolut bästa lägen utifrån ett logistikperspektiv.

Intresset för att investera i lager-, logistik- och verksamhetslokaler var fortsatt stort under 2019. Totalt omsattes fastigheter inom segmentet till ett värde av cirka 5,5 miljarder kronor, vilket är cirka 14 % högre en genomsnittet för de senaste fem åren.



MÄLARDALEN

VÄSTERÅS, UPPSALA, ENKÖPING, ESKILSTUNA OCH SÖDERTÄLJE

MÄLARDALEN INKLUSIVE SÖDERTÄLJE ligger geografiskt nära Storstockholm men erbjuder även ur ett demografiskt perspektiv mycket bra förutsättningar för distribution då en stor del av befolkningen kan nås inom en kort distans. Regionen har världsledande företag, framstående universitet och ett befolkningsunderlag på cirka 3 miljoner människor.

Regionens strategiska läge och utmärkta kommunikationer gör att regionen ses som ett av landets bästa lager- och logistiklägen. Den mycket goda infrastrukturen runt Mälardalen i kombination med containerhamn och kombiterminal i Södertälje skapar ett komplett utbud av transportslag. Det kompletta transportutbudet i regionen skapar närhet till Stockholm och Göteborg, men även till Norge och Danmark.

Till skillnad från Sveriges tre storstadsregioner sker nästan inget spekulativt byggande inom segmentet, och på grund av de likartade markpriserna i regionen är nyproduktionshyrorna relativt homogena. För befintliga lokaler är dock hyresmarknaden mer splittrad, med högre vakansgrader och lägre hyror på orter som drabbats av nedläggningar och omstruktureringar av industrier. Som andra delmarknader drabbar vakanser och lägre hyror främst äldre och icke-ändamålsenliga lokaler.

Under 2019 uppgick transaktionsvolymen för lager-, logistik- och verksamhetslokaler i regionen till 2,6 miljarder kronor, vilket är cirka 24 % högre en den genomsnittliga transaktionsvolymen under de senaste fem åren.











OMNIA DAGLIG VERKSAMHET

SKAPARGLÄDJE OCH GEMENSKAP I KUPOLEN

På Omnia Daglig Verksamhet är det kundernas behov som styr, och målet är att alla ska känna sig delaktiga och få utvecklas. Både som personer och i sitt arbete. Mottot är: Man ska ha kul på jobbet!

OMNIA DAGLIG VERKSAMHET i Enköping har i uppdrag att enligt LSS, Lagen om stöd och service, ordna meningsfull sysselsättning för vuxna personer som har fått diagnosen utvecklingsstörning, autism eller autismliknande tillstånd, samt för personer som har ett betydande och bestående begåvningsmässigt funktionshinder efter hjärnskada i vuxen ålder.

– De som kommer till verksamheten kallar vi för kunder, men själva vill de gärna kallas för arbetstagare, säger Angelica Ryderdahl som är en av tre enhetschefer.

Hon förklarar att verksamhetens fokus är att ge kunderna rätt stöd till ett självständigt liv. Arbetet utförs framförallt i grupp men även individuellt, och arbetsuppgifterna är väldigt varierande.

– Några av funktionerna har en mer omvårdande roll, medan vissa av våra kunder är ute på företag som sjukhus och förskolor och arbetar. I verksamheten ingår även service och vaktmästeri där kunderna kan arbeta med sophämtning, mathantering och tillverkning av fågelholkar och blomlådor.

HÖGT I TAK PÅ FLERA SÄTT

Omnias verksamhet inryms sedan 2006 i Stendörrenfastigheten Kupolen på Västra Ringgatan i Enköping, och är uppdelad på två byggnader: Kupolen 1 och Kupolen 2. Verksamheten håller öppet dagtid 07:30 – till senast 18:00, och när det är full aktivitet är det mellan 30–40 kunder och ca 20 medarbetare i lokalerna.

Kupolen 1 har inriktning på olika aktiviteter för kund i form av upplevelse, pedagogiskt stöd och träning, med möjlighet att titta på film och utrymme för musik och rörelse. Det finns även ett sinnesrum, avskilda rum, ett kök, en liten butik, samt administration och konferensrum. Här finns också Studio Nova där kunderna producerar sin egen tidning Omniabladet. De driver även en pod från en studio i fastigheten och producerar och sänder olika program.

I Kupolen 2 ligger Teater Stjärnskott som arbetar med teater, musik, rekvisita och kostym, från idé till föreställning. Man tillverkar även saker som säljs i den butik som teatern ansvarar för.

– Den här lokalen ger utrymme för kreativitet hos både kunder och medarbetare. Här är det högt i tak, och utöver teaterscenen finns en läktare som rymmer ca 60 besökare när vi har föreställningar, berättar Angelica.

EN VÄXANDE VERKSAMHET

Det centrala läget i Enköpings centrum med närhet till affärer och busshållplats underlättar i vardagen för både kunder och anställda. Att ha nära till museum, bibliotek och parker är också viktigt för kundernas möjlighet att integreras i samhället. Men allra viktigast ur lokalsynpunkt är att de två fastigheterna är tillgänglighetsanpassade, har en bra arbetsmiljö, och att servicen och trivseln är god.

– Vi växer och måste förändra vår verksamhet löpande, både lokalmässigt och utifrån önskemål från kund, förklarar Angelica.

I somras fick man hjälp av Stendörren att utföra en renovering, som bestod av bland annat ommålning i varma harmoniska färger anpassade efter målgruppen, samt en del tillgänglighetsanpassning.

– Att de kunde ordna så att byggarna och målarna arbetade under kvällar och helger för att inte störa verksamheten uppskattade vi jättemycket, säger Angelica, och resultatet blev jättebra!

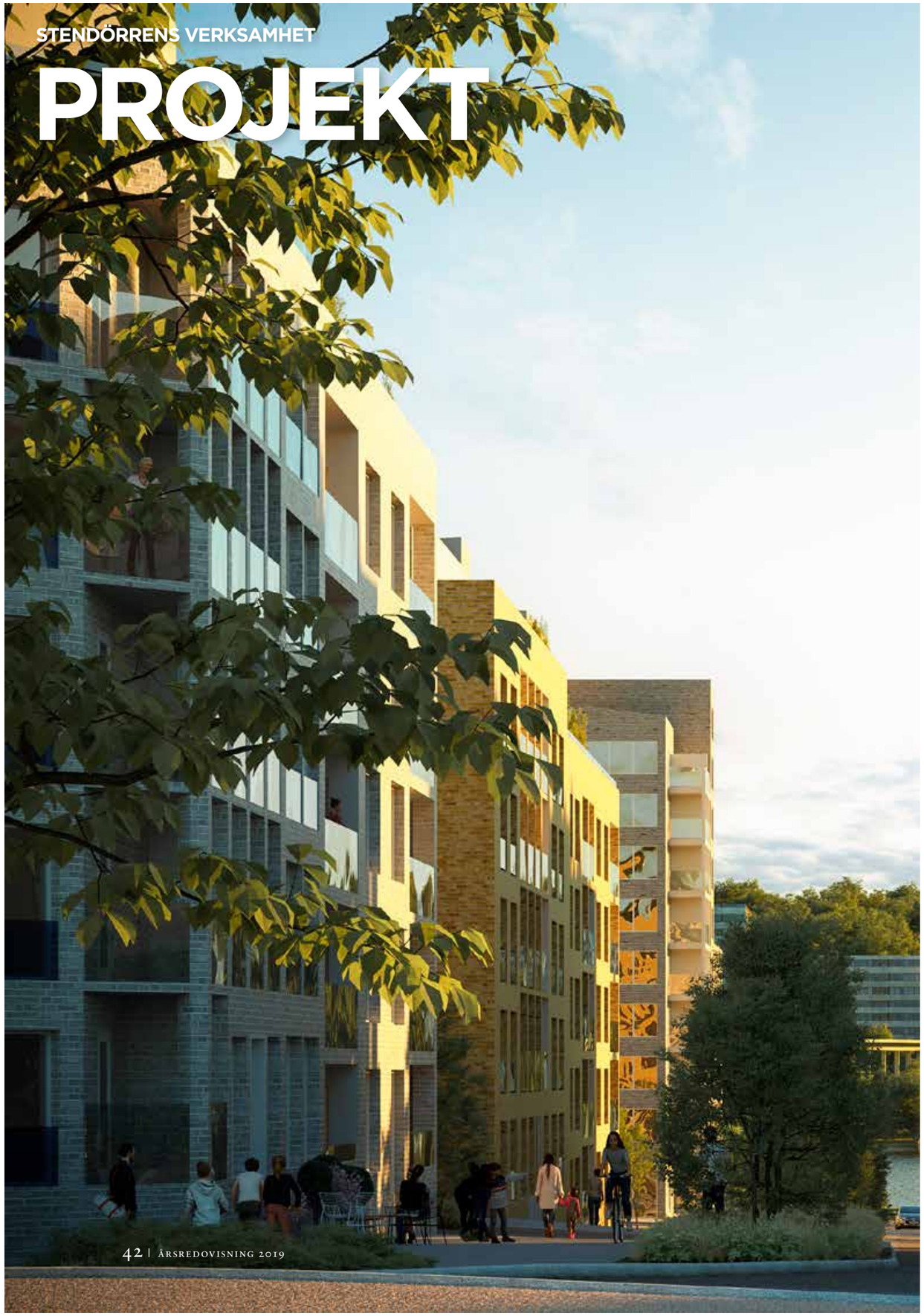
Några vanliga dagar finns inte på Omnia Daglig Verksamhet. Det är kunderna som styr vad de behöver, och vad dagverksamheten behöver leverera.

– Kunderna är det absolut viktigaste för oss, avslutar Angelica. Vi jobbar för att kvaliteten för dem ska vara hög och för att de ska känna sig viktiga. Det gör det meningsfullt att gå till jobbet, för både våra kunder och för oss anställda.

MÖT VÅRA HYRES-GÄSTER

ANGELICA RYDERDAHL, ENHETSCHEF PÅ OMNIA DAGLIG VERKSAMHET

PROJEKT



FASTIGHETSUTVECKLING

Ett led i Stendörrens affärsmodell och portföljstrategi är att genom utveckling av fastigheter skapa ökat fastighetsvärde, avkastning och tillväxt. Genom lönsamma investeringar ges möjlighet att höja standarden på fastighetsbeståndet och skapa attraktiva lokaler över tid som i sin tur ger ett ökat kassaflöde. Stendörren arbetar aktivt med att förädla och utveckla fastigheter i det geografiska fokusområdet, Storstockholm och Mälardalen. Bolagets tre delområden inom fastighetsutveckling är fastighetsförädling, nyproduktion och bostadsbyggrätter

FASTIGHETSFÖRÄDLING

Stendörrens fastighetsförädling syftar till att ta tillvara på fastigheternas möjlighet genom att möta kundernas förändrade behov genom moderniseringar och därigenom skapa god värdeökning för bolaget. Genom att utveckla, höja kvalitén och modernisera skapas förutsättningar för bibehållna och långa kundrelationer som genererar långsiktiga kassaflöden. **SID 44 – 47**

NYPRODUKTION

Stendörren arbetar aktivt med att utnyttja befintliga byggrätter och tillskapa nya. I beståndet finns idag både detaljplanelagda byggrätter och framtida byggrätter som tillskapas genom ett aktivt detaljplanearbete. Utvecklingen av byggrätter är i huvudsak kunddriven. I syfte att minska riskexponeringen tecknas långa hyresavtal innan investeringen initieras. **SID 48 – 51**

BOSTADSBYGGRÄTTER

När Stockholmsregionen växer förändras också markanvändningen i dessa områden. Detta leder till att det i många traditionella lager- och industriområden skapas ett omvandlingstryck mot bostäder. Stendörren arbetar även med att hitta omvandlingsmöjligheter i fastighetsbeståndet och långsiktigt driva processen med att ta fram nya detaljplaner för bostäder. **SID 54 – 55**

FASTIGHETSFÖRÄDLING

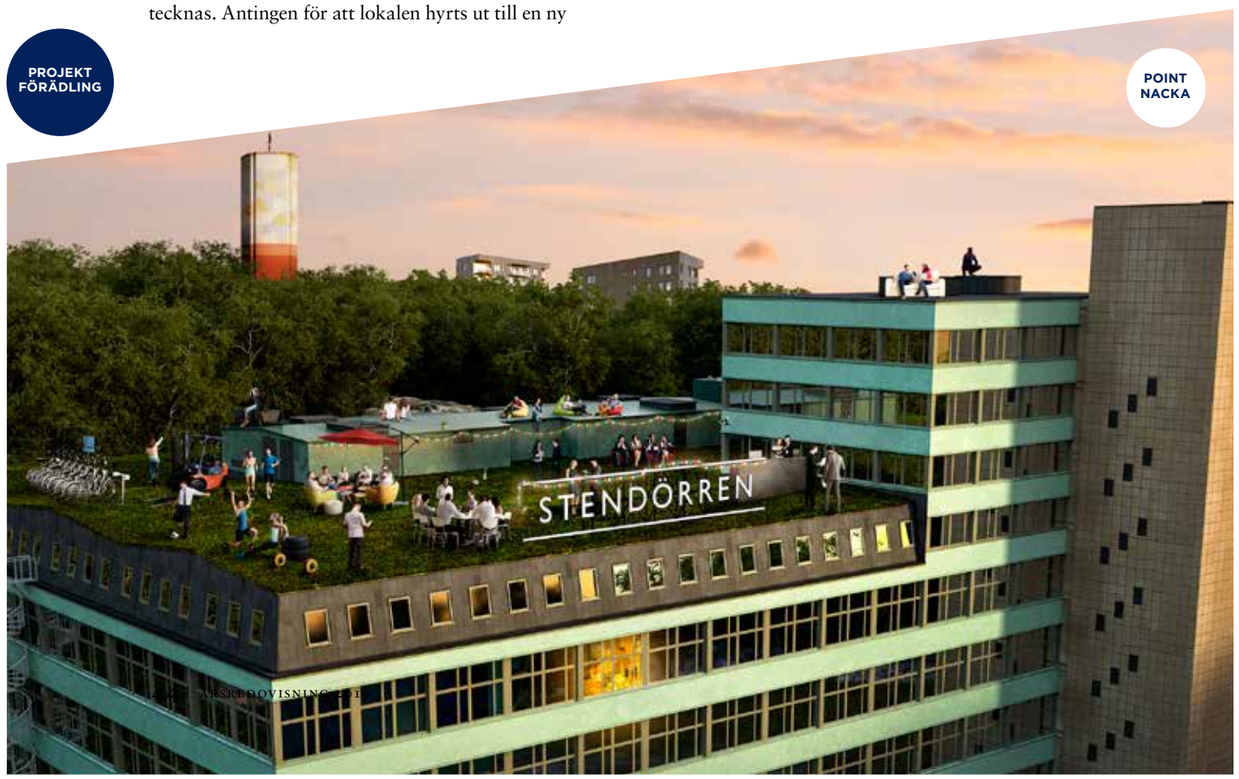
FASTIGHETSUTVECKLING – FASTIGHETSFÖRÄDLING

Utvecklingen i samhället förändrar de områden vi verkar i, men våra kunders verksamhet påverkas, förändras och utvecklas också. För att kunna möta dessa förändringar och ta till vara på potentialen i fastigheterna i områden där utvecklingen och tillväxten finns bedriver Stendörren fastighetsförädling inom ramen för sin projektverksamhet. I vissa fall är förädlingsbehovet drivet av ändrade behov hos hyresgästerna som föranleder större hyresgästanpassningar, medan det i andra fall är förändringar i området och/eller efterfrågan som gör att en proaktiv förändringsprocess initieras.

FÖR ATT PÅ BÄSTA SÄTT identifiera förädlingsobjekt sker en noggrann analys av fastigheterna i beståndet med bland annat hänsyn tagen till geografisk position, närområdets utveckling, efterfrågan för lokaler, typer av hyresgäster och verksamheter, hyresnivåer och investeringsbehov. Detta arbete görs i nära samarbete av medarbetare inom förvaltning, uthyrning, affärsutveckling och transaktion. Under 2019 investerade Stendörren 267 miljoner kronor (296) i det befintliga fastighetsbeståndet. Investeringarna sker oftast i samband med att ett nytt hyresavtal tecknas. Antingen för att lokalen hyrts ut till en ny hyresgäst som har andra önskemål än den föregående, eller att den befintliga hyresgästens behov har ändrats. Genom att förädla befintliga byggnader och lokaler utvecklas fastigheternas potential och skapar nya värden. Framtida hyresintäkter ökar och högre snitthyror uppnås och genom ett aktivt planarbete kan nya användningsområden för lokalerna tillskapas. Under året har Stendörren löpande nytecknat hyresavtal som innebär projekt, där lokaler anpassas till hyresgästernas specifika önskemål och verksamhet i olika stor omfattning.

PROJEKT FÖRÄDLING

POINT NACKA



MÖT VÅRA MEDARBETARE



Binh, projektledare

BINH NGUYEN ÄR PROJEKTLEDARE för transaktioner på Stendörren. Det innebär att när bolaget förvärvar eller avyttrar en fastighet är det hon som hanterar processen. Utöver fastighetstransaktioner värderar hon även Stendörrens fastighetsbestånd varje kvartal, samt arbetar med finansieringsfrågor och bolagets kapitalstruktur.

– Sedan har jag tusen andra uppgifter också, konstaterar hon. På senare tid har jag även varit mer involverad i projekt- och affärsutveckling. För att skapa bra affärer är det av stor vikt att ha god förståelse för fastigheterna och utveckling av dessa.

Binh läste till fastighetsekonom på KTH och dessförinnan studerade hon arkitektur. Hon har arbetat i fastighetsbranschen i sex år och på Stendören i fyra. Det som lockade med Stendörren var att det är ett entreprenöriellt tillväxtbolag.

– Innan jag började här hade Stendörren som mål att noteras på Nasdaq Stockholm. Jag visste att jag tidigt skulle få axla en stor roll, genomföra många roliga affärer och inte minst arbeta med just listbytesprocessen, och det tidigt i min egen karriär, berättar hon.

En dag på jobbet för Binh innehåller framförallt mycket möten, både interna med kollegor och externa med rådgivare, som mäklare, jurister och banker.

– Mitt jobb är väldigt varierat, dynamiskt och socialt – en stor del av det går ut på att träffa människor. Men jag sitter en hel del och räknar på investeringar också, och tar fram styrelsematerial, och så besiktigar jag en del fastigheter.

STRUKTURERAD, ANALYTISK OCH UTÅTRIKTAD

För att göra ett bra jobb i hennes roll tycker Binh det är viktigt att vara strukturerad, analytiskt lagd och ha bra koll på siffror, samtidigt som man behöver vara väldigt social och utåtriktad.

Bäst med arbetet tycker Binh är kombinationen av att sitta och göra kalkyler och hitta bra investeringsmöjligheter för bolaget, och att få träffa alla de människor som hon möter i sin roll på Stendörren.

– Det blir mycket affärsrelaterade luncher och att träffa olika rådgivare och samarbetspartners över en kaffe, berättar hon.

Binhs favoritfastighet i Stendörrens bestånd är Skyttbrink 15 i Botkyrka, för att det var den första transaktionen som hon drev helt på egen hand. Och den bästa upplevelsen generellt på Stendörren var det lyckade listbytet under 2018.

– Det var ett och ett halvt års oerhört intensivt arbete som äntligen bar frukt. Det är bland det mest utmanande men absolut roligaste jag har gjort. Hittills, avslutar hon.

STÖRRE PÅGÅENDE FÖRÄDLINGS-PROJEKT







NACKA

POINT NACKA – en plats att växa på

Nio minuter från Stockholms Central, alldeles intill Värmdöleden och mitt i ett av huvudstadens mest expansiva områden, ligger **STENDÖRRENS FÖRSTA KONCEPT-FASTIGHET POINT NACKA**. Här förädlas gamla lagerytor successivt till moderna lokaler i industrimiljö, med fantastiskt ljusinsläpp och mervärden som får företag och anställda att växa. Fastigheten på Ryssviksvägen 2 om ca 15 000 m² anpassas allt eftersom lediga ytor uppstår och passar bra för olika typer av blandverksamheter i behov av hybridlokaler som kombinerar kontor, showroom, och i vissa fall även produktion. Bärigheten i byggnaden är också väldigt god och fastigheten erbjuder både lastkaj och hissar. En unik möjlighet för företag som vill skapa en ny mittpunkt för sin verksamhet, sina kunder och anställda, helt nära Stockholm City. Intresset för Point Nacka har varit stort, under 2019 välkomnade Stendörren Nacka Energi som ny hyresgäst och bolaget tecknade även ett nytt 10–årigt hyresavtal med Nacka Vatten och Avfall AB.







ESKILS-TUNA

ALFA LAVAL

Stendörren hyr idag ut 19 000 m² till Alfa Laval Tumba AB. Ett förnyat hyresavtal har medfört förbättringar i kontorsfastigheten i form av ny yttervägg, nya fönster, nya avlopp samt förbättringar invändigt.

Ett ombyggnadsprojekt som berör 740 m² samt 1200 m² fasadarea. Projektet startade med projektering i februari 2019 och är nu i produktionsfasen.

Inflytt från tillfälliga kontorsbodar till kontorslokalen beräknas i slutet av 2020. Syftet med projektet är en nöjd kund, bättre väderskydd och en modern fastighet som uppfyller dagens normer samt krav.

Stendörren driver detta projekt med egen personal och har samordningsansvaret för samtliga inblandade parter. Goda relationer med hyresgäst, entreprenörer samt internt på Stendörren är i fokus.

BROMMA



INFOCARE

Under vintern 2019 tecknade Stendörren ett 12 årigt hyresavtal med Infocare Service AB som är den ledande serviceleverantören av teknisk utrustning i Norden. InfoCare har över 60 serviceställen och 1 100 anställda i Norge, Sverige, Danmark och Finland. Infocare levererar över 3 000 serviceordrar dagligen, inklusive onsite service, installationer, transporter och mjukvarutjänster till företag över hela Sverige.

Infocares mål är att erbjuda de mest effektiva tekniska lösningarna till marknaden och att lösa tekniska utmaningar på ett effektivt och professionellt sätt. Den dagliga kontakten vi nästan alla har med utrustning som Infocare jobbar med är scannings utrustning i dagligvaruhandeln för Ica, Axfood mfl. Den nya anläggningen för infocare omfattar ca 1 000 m² kontor och 4 400 m² lager.

FASTIGHETSUTVECKLING – NYPRODUKTION

Stendörren har under 2019 fortsatt arbetet med befintliga byggrätter och med planfrågor för att tillskapa nya byggrätter för lager och logistik. Avsikten är att löpande under de närmaste åren bebygga och utveckla dessa fastigheter för att skapa attraktiva, hållbara och moderna lager eller lokaler för lätt industri.

I TAKT MED EN ÖKAD TILLVÄXT i Stockholm och Mälardalsregionen och förändrade krav på leveranser drivna av bland annat e-handel ökar efterfrågan av moderna lager- och logistiklokaler. Stendörren för kontinuerlig dialog med kommuner för att utveckla områdena där bolaget är verksamma i till moderna och hållbara lager- och logistikarbetsplatser.

Samtidigt bedriver bolaget ett aktivt marknadsförings- och uthyrningsarbete som syftar till att identifiera befintliga och nya hyresgäster som är i behov av mer moderna och nya lokaler. Hyresgästerna har ofta ett behov av långsiktighet på grund av egna investeringar i lokalerna till följd av till exempel högre automationsgrad, men kräver även flexibilitet i form av möjligheter till expansion, och därför tecknas vanligen långa hyresavtal.

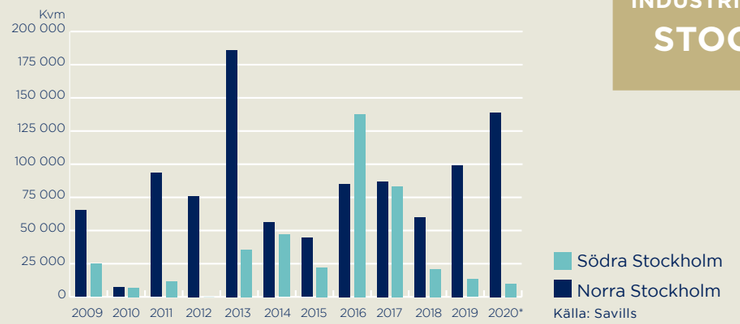
Per 31 december 2019 hade Stendörren 25 fastigheter som helt eller delvis bestod av byggrätter. Vid full exploatering av dessa byggrätter är bedömningen att ca 622 000 m² byggnadsarea kan skapas, huvudsakligen för lätt industri, logistik, handel och bostäder. Potentialen i byggrätterna bedöms vara god då de är koncentrerade till flera av Storstockholms mest attraktiva områden såsom Botkyrka, Södertälje (Stockholm-Syd), Upplands-Bro och Enköping.

STÖRRE BYGGRÄTTER FÖR LAGER OCH LÄTT INDUSTRI SAMT BOSTÄDER

KOMMUN	FASTIGHETSBETECKNING	BEDÖMD BYGGRÄTT, CA M² BTA
Upplands-Bro	GreenHub Bro*	400 000
Botkyrka	Tegelbruket 1	75 000
Södertälje	Almnäs 5:20-26	30 000
Enköping	Stenvreten 6:17	21 000
Eskilstuna	Grönsta 2:55	15 000
Enköping	Romberga 23:17	13 033
Upplands-Bro	Viby 19:66	12 765
Övriga byggrätter		55 086
	TOTALT	**621 884**

* GreenHub Bro utgörs av fastigheterna Nygård 2:14, 2:17 och 2:19.

NYPRODUKTION LAGER-, LOGISTIK- OCH INDUSTRIFASTIGHETER, STOCKHOLM

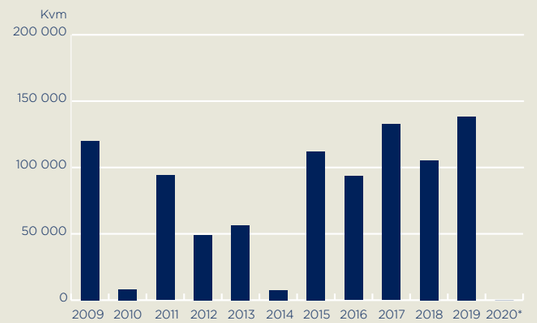


Källa: Savills

Nyproduktionsvolymerna under 2019 för lager-, logistik- och verksamhetslokaler uppgick till cirka 112 000 m² i Stockholm, vilket kan jämföras med en årlig genomsnittsvolym om cirka 120 000 kvadratmeter sedan 2010. För hela Stockholm var cirka 55% av den totala projektvolymen spekulativt byggande vilket indikerar att det finns en fortsatt stor efterfrågan. Noterbart är att hela 100 000 m² av nyproduktionsvolymen var lokaliserad i Norra Stockholm.

För 2020 har det hittills kommunicerats 167 000 kvadratmeter för färdigställande, men det är troligt att den slutgiltiga volymen blir högre då produktionstiden för segmentet är förhållandevis kort.

NYPRODUKTION LAGER-, LOGISTIK- OCH INDUSTRIFASTIGHETER, MÄLARDALEN



Källa: Savills

Nyproduktionsvolymen var fortsatt hög under 2019 och totalt färdigställdes cirka 140 000 m², vilket är en ny rekordnotering för regionen. Under de senaste fem åren har det i genomsnitt färdigställts cirka 90 000 m² per år. Vid slutet av 2019 hade inga projekt kommunicerats för färdigställande under 2020, det är dock troligt att projektvolymen kommer öka under året.

GREEN HUB BRO



PROJEKT NYPRODUK-TION





NYPRODUKTION

PÅ VÄG MOT FRAMTIDENS HÅLLBARA LOGISTIK

Strategiskt placerat med egen järnvägsanslutning till stambanan.

Hög omlastningskapacitet, hög säkerhet, samt service-center för lastbilar.

Ca 25 minuter till Stockholm City och 28 minuter till Enköping via nya E18-påfarten Kockbacka.

Verksamhetsanpassade lokaler med möjlighet till högteknologiska och automatiserade system.

Goda allmänna kommunikationer med buss som ansluter till pendeltågsstationer.

Miljöcertifierade byggnader och möjlighet att teckna gröna hyresavtal.

En modern, miljövänlig och mänsklig logistikstad, attraktiv för alla som arbetar och vistas här.

FRAMTIDENS GRÖNA LOGISTIKCENTER

GreenHub Bro representerar ett nytt, spännande steg i Stendörrens strävan att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning. En möjlighet för bolaget att, tillsammans med sina hyresgäster, utveckla framtidens hållbara produktion, distribution och logistik i Sveriges grönaste logistikcenter.

GREENHUB BRO
Fastighet:
Nygård 2:6, 2:14 och 2:17
Kommun:
Upplands-Bro
Bedömd byggrätt upp till 400 000 m²

SNABBARE SAMHÄLLSUTVECKLING och ökad digitalisering ställer nya krav på miljövänliga, effektiva och säkra leveranser. Det här gör att logistikbranschens behov av hållbara transporter ökar. Det gör också att strategisk placering av lager- och logistiklokaler nära stadskärnor, gärna med anslutning till både järnväg och väg, blir allt viktigare.

GreenHub Bro utgörs av 1,4 miljoner m² mark intill Enköpingsvägen i Upplands-Bro, ca 25 minuter från Stockholm City.

Området har egen järnvägsanslutning till stambanan, och nya trafikplatsen Kockbacka ger omedelbar närhet till E18. Kombinationen med järnväg och väg är unik, och fördelarna blir bara fler när Stockholms norra och södra länsdelar binds samman av Förbifart Stockholm.

GreenHub Bro ska erbjuda allt som en modern logistikhubb gör i form av hållbarhet, flexibilitet, säkerhet och kringservice. Här har blivande hyresgäster ett vitt – eller snarare grönt – ark att skapa moderna lager-, logistik- och produktionslokaler på, anpassade efter varje verksamhets behov. Det här möjliggör högteknologiska, automatiserade system för effektiv hantering av tusentals varor i och utanför byggnaden och i området runtomkring. Allt byggs med moderna material, god energieffektivitet och med hänsyn till god arbetsmiljö.

Att göra området bekvämt och attraktivt för de många tusen som ska arbeta här, och att integrera det med samhället runt omkring, är en minst lika viktig aspekt av Stendörrens satsning i Bro. De allmänna kommunikationerna till området är redan mycket goda och arbetet med att utveckla serviceutbudet med sådant som underlättar vardagen för de som ska arbeta här är i full gång.

Områdets största hyresgäst Coop har sitt centrallager för kolonialvaror här. Ambitionen är att GreenHub Bro ska kunna växa organiskt, skapa nya arbetstillfällen och bli en ny, grön logistikstad där både människor och företag kan utvecklas.



VIKTIG VATTEN- OCH AVFALLSFAKTA

- Varje stockholmare använder 140 liter vatten per dygn.
- Och slänger nästan 100 kg matavfall per person/år.
- På en vecka producerar Stockholm Vatten och Avfall dricksvatten som kan fylla Globen 4,5 ggr.
- Och hämtar sopor 350 000 ggr/mån.

STOCKHOLM VATTEN OCH AVFALL

MÖTER KRAVEN FRÅN ETT VÄXANDE STOCKHOLM

Stockholm Vatten och Avfall förser 1,5 miljoner stockholmare med rent kranvatten varje dag. Man renar även deras avloppsvatten, och ser till att invånarna kan ta hand om sitt avfall på ett miljömässigt sätt. Att det är ”lätt att göra rätt”.

– VÅRT JOBB ÄR ATT SE TILL att Stockholms invånare alltid har kranvatten av högsta kvalitet, ett fungerande avlopp, att de får sina sopor hämtade, kan lämna sitt farliga avfall och återvinna det de behöver. Det betyder att vi måste se till att sophanteringen och vårt drygt 540 mil långa ledningsnät för vatten och avlopp fungerar dygnet runt, året om, förklarar Christer Hafdelin, som är säkerhets- och fastighetschef.

Men Stockholm Vatten och Avfall gör mer än att sköta den dagliga vattenförsörjningen och avfallshanteringen i huvudstaden. Man driver även flera utvecklingsprojekt för att nå verksamhetens högt satta miljömål och möta kraven från ett ständigt växande stad.

DEN STÖRSTA FRAMTIDA UTMANINGEN ÄR EN VÄXANDE STAD, EN ANNAN ÄR DE KLIMATFÖRÄNDRINGAR SOM VI STÅR INFÖR, MED STÖRRE MÄNGDER NEDERBÖRD OCH SMÄLTVATTEN.

FRAMTIDENS SOPSORTERING

Ett sådant här projekt är Högdalens sorterings- och matavfallsanläggning, HSMA, en hypermodern anläggning för mottagning, sortering och omlastning av avfall. När den står klar kommer anläggningen att kunna sortera soppåsar med automatik, så att trångbodda stockholmare inte ska behöva sortera sina sopor i stora platskrävande soprum. Men den nya anläggningen sparar inte bara plats, den ska också göra så att en större mängd av stockholmarnas matavfall kan bli till biogas och biogödsel – för att på så sätt minska utsläpp av växthusgaser. En ökad mängd av materialåtervunnen plast- och metallförpackningar kommer också att bidra till minskad klimatpåverkan.

FÄRDIGT ÅRSSKIFTET 2020

Var den här nya anläggningen skulle ligga var strategiskt viktigt ur flera aspekter. Ur miljö-, ekonomi- och tidssynpunkt såg Stockholm Vatten och Avfall behovet av att den skulle vara belägen på södra sidan av staden. Här har man redan en anläggning, även den i en Stendörren-fastighet, som fungerar ungefär som en brandstation med servicepersonal som bor i skift, dygnet runt och året om, för att kunna rycka ut vid eventuella driftsstörningar. Närhet till den här existerande anläggningen, hög tillgänglighet och säkerhet, samt möjlighet till anpassning för tung verksamhet stod också högt på önskelistan, liksom funktion dygnet runt och bibehållen kvalitet, både under projektets gång och när anläggningen väl står klar.

Valet föll på en lagerbyggnad i Högdalen som Stendörren hjälpte Stockholm Vatten och Avlopp att hitta. Den byggs nu om för att inrymma lager, garagedel och tvätthall, samt en tillhörande kontorsdel varifrån HSMA-projektet drivs.

– Stendörren hjälpte till och finkammade sitt lokalutbud i området, och vi föll för den här stora lagerbyggnaden som praktiskt nog ligger tvärs över gatan från vår existerande anläggning. De har också varit väldigt lyhörda och hjälpt oss att verksamhetsanpassa lokalerna efter våra önskemål, berättar Christer.

Vid årsskiftet 2022 beräknas den nya sorteringsanläggningen stå helt klar.

STOCKHOLM VÄXER SNABBAST I EUROPA

HSMA-projektet är ett exempel på många framtida utmaningar som väntar Stockholm Vatten och Avfall i framtiden.

– Den största är en växande stad. En annan är de klimatförändringar som vi står inför, med större mängder nederbörd och smältvatten. Vi måste anpassa vår verksamhet för att det ska få så liten inverkan som möjligt på stadens utveckling – och i förlängningen för stadens innevånare, avslutar Christer.

MÖT VÅRA HYRESGÄSTER

CHRISTER HAFDELIN, SÄKERHETS- OCH FASTIGHETSCHEF PÅ STOCKHOLM VATTEN OCH AVFALL

FASTIGHETSUTVECKLING – BOSTADSBYGGRÄTTER

Den pågående utvecklingen, tillväxten och den ökande befolkningen i Stockholmsregionen skapar en ökad efterfrågan på bostäder. För att klara bostadsförsörjningen behöver Stockholms kranskommuner förtäta bebyggelsen och i allt högre utsträckning planlägga till exempel industrimark för bostadsändamål. Inom vårt befintliga fastighetsbestånd arbetar vi även långsiktigt med att ta fram nya detaljplaner för bostäder i sådana lägen.

UNDER ÅRET HAR STENDÖRREN fortsatt arbetet med de detaljplaneprocesser som pågår eller initierats. Planarbete i Botkyrka är färdigt och byggrätt för 800 bostäder samt ca 10 000 m² kommersiella byggrätter står redo att utvecklas. För närvarande pågår planarbeten i Stockholm, Botkyrka, Sollentuna, Järfälla och Enköping. Planprocesserna befinner sig i olika skeden, vilket framgår av tabellen nedan. Under året har Stockholms kommun arbetat fram ett förslag till ny översiktsplan vilken är under antagande.

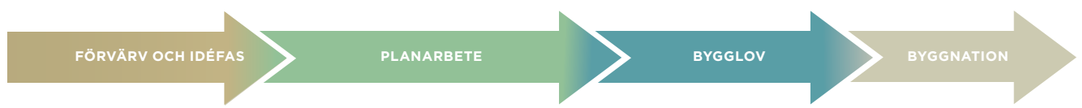
Den nya översiktsplanen skapar goda förutsättningar för att vår planprocess för fastigheten Skrubba 1:2 ska bli möjlig. Tillsammans med våra arkitekter och de kommuner vi verkar i försöker vi ständigt föra en konstruktiv dialog i syfte att tillvarata potentialen i våra fastigheter samtidigt som vi är lyhörda för de behov som kommunerna har. Byggrätter för bostäder kan vi antingen skapa på obebyggd mark, i anslutning till en befintlig byggnad eller genom att vi river äldre byggnader. Då planprocesser ofta tar lång tid, antingen på grund av att planprocessen kräver mycket utredning eller att det finns politiska eller sakägares intressen som måste beaktas, är det en stor fördel att våra fastigheter har befintliga kassaflöden. Det gör att vi kan vara uthålliga under planläggning och att en försenad planprocess eller en bostadsmarknad med tillfällig prisnedgång endast påverkar oss marginellt.

STÖRRE POTENTIELLA BOSTADSBYGGRÄTTER

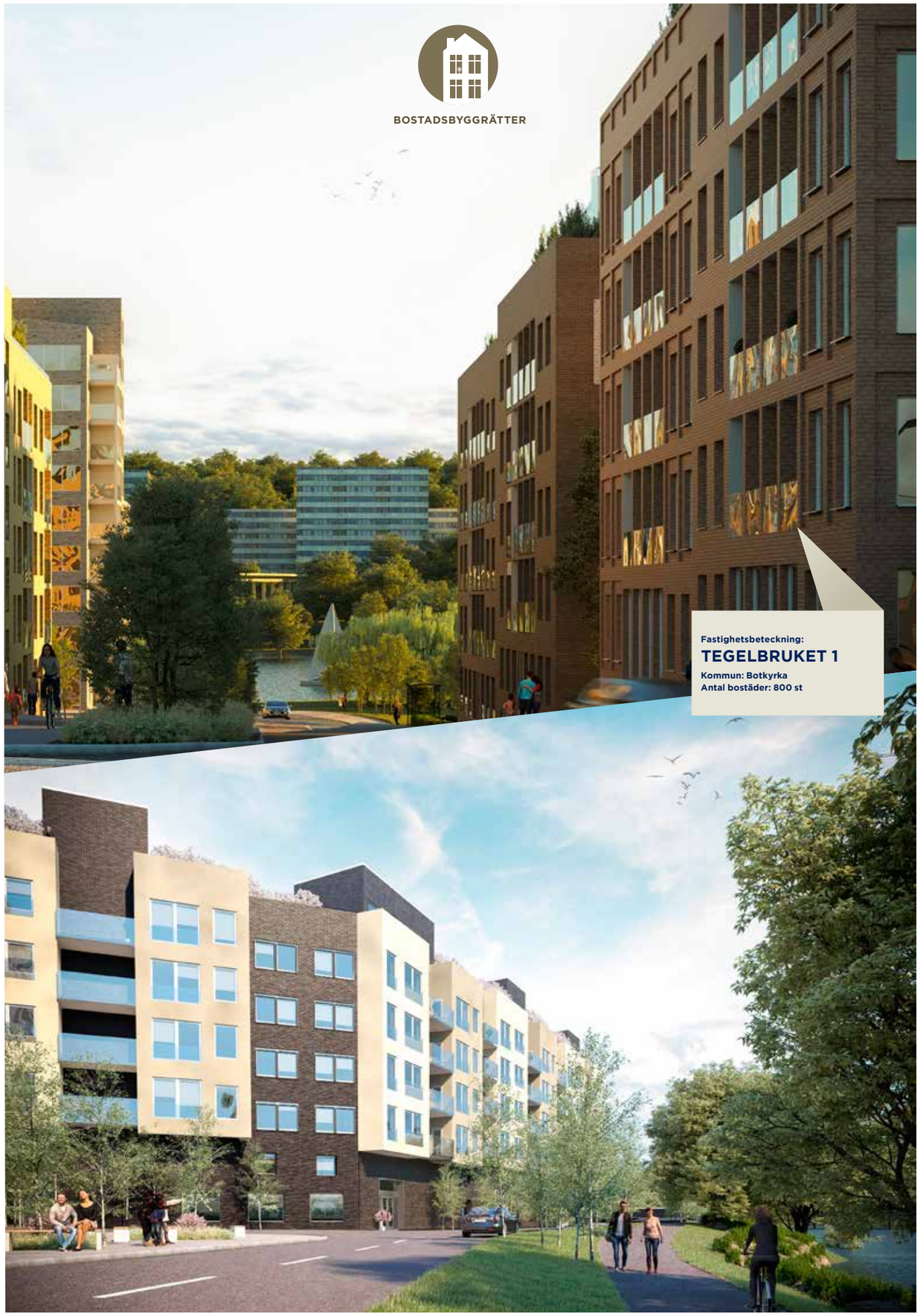
KOMMUN	FASTIGHETS-BECKNING	MÖJLIGHET ATT BEBYGGA UPP TILL	STATUS
Botkyrka	Tegelbruket 1	Ca 800 st lägenheter	Detaljplan vann laga kraft 2019.
Sollentuna	Traversen 14 Traversen 15	Ca 140 st lägenheter	Detaljplan beräknas vinna laga kraft 2020.
Enköping	Romberga 23:17	Ca 40 st lägenheter	Kommunens utvecklingsprogram möjliggör nybyggnad för verksamheter och viss förtätning med bostäder. Utredning pågår i attraktivt stationsnära läge.
Stockholm	Vitgröet 8, 12	Äldreboende	Ansökt om planbesked.
Stockholm	Stenskärven 4, 5	Upp till 300 lägenheter	Tidig markreservation, förstudie
Övrigt		Upp till 800 lägenheter	Förslag, diskussioner pågår.

FASTIGHETSUTVECKLINGENS STEG

Planprocessen, vilken utgörs av idéfasen och planarbetet tar i normalfallet 2 till 4 år. Efter det att en ny detaljplan antagits kan byggprocessen inledas. Byggnation behöver dock inte påbörjas när en plan är antagen utan kan ske senare.



BOSTADSBYGGRÄTTER



Fastighetsbeteckning:
TEGELBRUKET 1
Kommun: Botkyrka
Antal bostäder: 800 st

FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR

FASTIGHETSFÖRVÄRV

Under 2019 förvärvade Stendörren tre fastigheter i tre separata transaktioner med en total uthyrningsbar area om 11 746 m². Sammanlagt överenskommet fastighetsvärde i dessa förvärv uppgick till 162 miljoner kronor. De förvärvade fastigheterna ligger i Haninge, Södertälje och Enköping.

Som en del i Stendörrens tillväxtmål ska bolaget förvärva fastigheter i Storstockholm och Mälardalen. Primära fokusområden är befintliga industriområden i centrala lägen runt Stockholm. Det finns stora fördelar att växa i de kluster där vi redan är starka för att kunna dra nytta av existerande förvaltningsstruktur samt för att uthyrningsavdelningen ska kunna bidra maximalt med sin kunskap om efterfrågan i området. Om Stendörren kan växa med sina hyres gäster och erbjuda flexibla lokaler när de vill utöka sin verksamhet ger vi våra kunder det lilla extra och kunderna kan därmed fokusera på sin kärnverksamhet. Områden där stora infrastrukturförbättringar i vägnät och kollektivtrafik pågår, eller kommer startas, är särskilt prioriterade. Likaså områden för logistik där till exempel järnväg och motorleder möts, allt för att möta hyresgästernas krav på långsiktig, effektiv och hållbar logistik. Fastigheterna som Stendörren äger och investerar i har därmed individuella förutsättningar och affärsplaner. Allt från logistikfastigheter med stabila och långsiktiga kassaflöden, till fastigheter som är flexibla i sina användningsområden. Även fastigheter med tillväxt- eller förändringspotential hör till denna grupp.

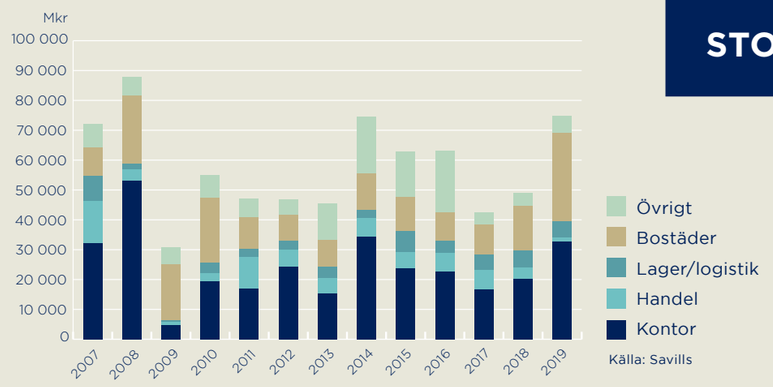
FÖRVÄRV UNDER ÅRET

KOMMUN	FASTIGHET	UTHYRNINGS-BAR AREA, M²	FASTIGHETSTYP
Haninge	Kalvsvik 16:23	3 484	Lager, Lätt industri, Sällanköpshandel
Enköping	Romberga 23:52	3 048	Lager, Sällanköpshandel
Södertälje	Rymhunden 1	5 214	Industri
		11 746	



MARKNADS-UTBLICK: TRANSAK-TION

TRANSAKTIONS-VOLYM STOCKHOLM

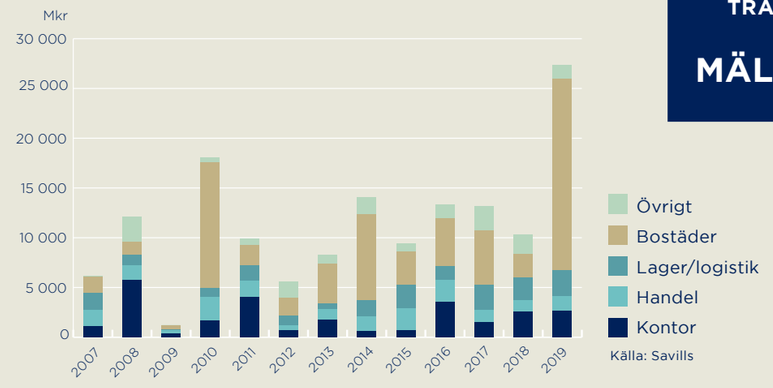


Källa: Savills

Intresset för att investera i lager-, logistik- och verksamhetslokaler var fortsatt stort under 2019. Totalt omsattes fastigheter inom segmentet till ett värde av cirka 5,5 miljarder kronor, vilket är cirka 14% högre en genomsnittet för de senaste fem åren.

Direktavkastningskraven för de bästa fastigheterna har sjunkit under 2019 och bedömds till cirka 4,50% vid slutet av året. För sekundära fastigheter bedöms direktavkastningskraven till omkring 5,75%.

TRANSAKTIONS-VOLYM MÄLARDALEN



Källa: Savills

Under 2019 uppgick transaktionsvolymen för lager-, logistik- och verksamhetslokaler i regionen till 2,6 miljarder kronor, vilket är cirka 24% högre en den genomsnittliga transaktionsvolymen under de senaste fem åren.

Direktavkastningskraven inom segmentet har fortsatt nedåt under året jämfört med föregående års nivåer. För de bästa objekten bedöms avkastningskraven ligga på en nivå omkring 4,50 – 6,25% medan avkastningskraven kan vara väsentligt högre för fastigheter med olika former av brister eller lokaliserade i mindre attraktiva lägen.

FINANSIERING

Att investera i kommersiella fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet som ställer stora krav på tillgång till både riskbärande kapital och lånat kapital. Tillgången till kapital varierar naturligen över tid och påverkas av både bolagsspecifika faktorer (utsikterna till att över tid skapa en god avkastning till det riskbärande kapitalet och förmågan att återbetala lånat kapital) och externa faktorer såsom förändrade marknadsförutsättningar, konjunktur och makroekonomin. Stendörrens största utgiftspost i resultaträkningen utgörs av ränta på lånat kapital medan ett av våra viktiga finansiella mål är att leverera en hög riskjusterad avkastning på det riskbärande kapitalet. För att minimera de finansierings-, ränte- och kreditrisker som beskrivs närmare under Riskavsnittet (sid 87–89) har styrelsen definierat en finanspolicy med vissa intervall för tillåten spridning av kapitalbindningstider och ränteexponering.

BAKGRUND OCH SAMMANFATTNING

Stendörrens totala tillgångar uppgick den 31 december 2019 till 9 608 miljoner kronor (8 735). Bolagets verksamhet finansieras med eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Det egna kapitalet och de räntebärande skulderna utgör de två viktigaste kapitalkällorna och svarade per balans dagen för 41 % (32) respektive 50 % (61) av bolagets totala finansiering.

Stendörrens finansiella struktur är utformad för att uppnå en så gynnsam balans som möjligt mellan bolagets finansiella mål Soliditet, Räntetäcknings grad och Avkastning på eget kapital. Fastigheternas förmåga att generera kassaflöde på kort och lång sikt har också stor påverkan på valet av finansieringsform och finansieringsgrad. Genom att proaktivt arbeta med den finansiella strukturen skapas förutsättningar för såväl expansion som attraktiv avkastning på aktieägarnas kapital, samtidigt som risker hänförliga till kapitaltillgång och ränteexponering kan hållas på en acceptabel nivå.

Bolaget strävar efter relativt lång ränte- och kapitalbindning. Räntebindningen minskar räntekänsligheten samtidigt som en spridning av lånens kapitalbindning över flera år minskar refinansieringsrisken. Enligt bolagets finanspolicy får inte mer än 33 % av alla lånens kapitalbindning förfalla till refinansiering under ett enskilt år. Förfallostrukturen av Stendörrens räntebärande skulder vid utgången av 2019 framgår av tabellen på nästa sida.

Stendörren har vidare finansiella åtaganden (covenanter) i sina låneavtal. De finansiella åtagandena är kassaflödesbaserade eller relaterade till belåningsgrad och soliditet. Stendörren uppfyller samtliga dessa åtaganden.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 4 816 miljoner kronor (5 287) motsvarande en belåningsgrad om 50 % (61). Skulderna utgörs av lån från kreditinstitut om 4 171 miljoner kronor (3 940), ett obligationslån om totalt 650 miljoner kronor (1 360) samt säljarreverser om 11 miljoner kronor (15).

En post om –16 miljoner kronor (–27) utgörs av låneavgifter som periodiseras i enlighet med bolagets redovisningsprinciper.

Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgår till 1 281 miljoner kronor (1 037) och består av lån och amorteringar som förfaller inom de kommande 12 månaderna. Den genomsnittliga räntan på bolagets lån i kreditinstitut uppgick per 31 december 2019 till 1,9 % (1,8) och genomsnittlig ränta på total räntebärande skuld uppgick till 2,2 % (2,4).

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Stendörrens räntebärande skulder till kreditinstitut består av bilaterala banklån som upptagits med säkerhet i dotterbolagens fastigheter. Banklånen tillhandahålls av Swedbank, Danske Bank, Nordea, Sörmlands Sparbank samt Sparbanken i Enköping. Som säkerhet för bolagets räntebärande skulder hade pantbrev om sammanlagt 4 555 miljoner kronor pantsatts vid årsskiftet. Härutöver lämnas pant i form av aktier och andelar i de fastighetsägande dotterbolagen. ›



FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTEBÄRANDE SKULD, PER 31 DECEMBER 2019, MKR

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	>2026	SUMMA	ANDEL AV TOTAL
Swedbank	1 200	354	102	617	111	79	–	–	2 465	51,0 %
Danske Bank	–	50	492	620	–	–	–	–	1 162	24,1 %
Nordea	–	–	–	254	–	–	–	–	254	5,3 %
Sörmlands Sparbank	–	–	192	31	–	56	–	–	279	5,8 %
Sparbanken Enköping	–	–	–	–	–	–	–	11	11	0,2 %
Obligationer	–	650	–	–	–	–	–	–	650	13,5 %
Revers	6	–	5	–	–	–	–	–	11	0,2 %
Summa	**1 206**	**1 056**	**790**	**1 522**	**111**	**135**	**–**	**11**	**4 832**	**100 %**
Andel av total	25 %	22 %	16 %	32 %	2 %	3 %	0 %	0 %	100 %	

RÄNTEDERIVAT, PER 31 DECEMBER 2019

MOTPART	TYP	NOMINELLT, MKR	VÄRDE, MKR	TAKNIVÅ	ÅTERSTÅENDE LÖPTID, ÅR
Danske Bank	Räntetak	300	–	2,00 %	1,13
Danske Bank	Räntetak	300	0,0	2,50 %	2,13
Danske Bank	Räntetak	300	–	2,00 %	1,13
Swedbank	Räntetak	300	0,0	2,50 %	2,13
Swedbank	Räntetak	300	0,0	2,50 %	3,13
Swedbank	Räntetak	300	0,0	2,50 %	3,13
Swedbank	Räntetak	250	0,0	2,25 %	3,75
Swedbank	Räntetak	250	0,1	2,25 %	4,75
Swedbank	Räntetak	250	0,0	2,25 %	2,75
Nordea	Räntetak	184	0,1	1,50 %	3,97
Summa		**2 734**	**0,3**	**2,25 %**	**2,70**

RÄNTEDERIVAT

MOTPART	TYP	NOMINELLT, Mkr	MARKNADSVÄRDE, Mkr	RÄNTA	ÅTERSTÅENDE LÖPTID, År
Swedbank	Ränteswap	800	17,1	–0,0875 %	4,72
Summa		**800**	**17,1**	**–0,0875 %**	**4,72**

Den genomsnittliga lånemarginalen på lån i kreditinstitut uppgick per 31 december 2019 till 1,88 % (1,71) och den faktiska räntan till 1,88 % (1,81).

Obligationslån

Stendörren hade vid periodens utgång ett utestående obligationslån. Det obligationslånet (2018–2021) uppgår till 650 miljoner kronor och det löper med en ränta om Stibor 90 plus 4,25 %.

KAPITALBINDNING

Långfristiga räntebärande skulder uppgick per 31 december 2019 till 3 535 miljoner kronor (4 251), motsvarande ca 73 % (80) av de totala räntebärande skulderna. Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 1 281 miljoner kronor (1 037). Kortfristiga räntebärande skulder uttrycker koncernens finansierings behov på kort sikt och påverkar bolagets refinansieringsrisk. Löpande amortering utgör, i tillägg till vanliga banklån som avtalsenligt ska återbetalas inom tolv månader, typiska kortfristiga räntebärande skulder i balansräkningen.

De kortfristiga räntebärande skulderna återbetalas genom bolagets kassaflöde, genom att omstrukturera lånetypen från exempelvis ett byggnadskreditiv till ett bottenlån eller genom nyupplåning för refinansiering av lån som löper ut.

Per 31 december 2019 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till kreditinstitut till 2,4 år (2,8) och för totala räntebärande skulder 2,3 år (2,6), *se tabell sid 59*.

RÄNTEBINDNING

Bolagets låneavtal löper i huvudsak med tre månaders Stibor som räntebas. Sedan första kvartalet 2015 till slutet av 2019 har Stibor 90 varit lägre än noll, vilket har medfört att de flesta kreditinstitut infört ett golv vid noll för Stibor basen i lånevillkoren, så att Stibor aldrig beräknas som mindre än noll. Detta gäller även Stendörrens lånestock vilken per 31 december 2019 till övervägande del bestod av lån med räntevillkor där Stibor inte tillåts gå under noll.

Räntesäkring skapas genom nyttjande av räntederivat. Vid utgången av 2019 hade Stendörren en portfölj av räntetak och ränteswap med ett samlat nominellt värde uppgående till 3,5 miljarder kronor (motsvarande ca 73 % av bolagets totala räntebärande skuld), *se tabell sid 59*. Räntetaken utgör en försäkring som träder in om Stibor skulle överstiga en viss nivå (”Taknivån”). Den genomsnittliga taknivån i bolagets portfölj av räntetak uppgår till 2,25 %. Räntetaken har en genomsnittlig löptid om ca fem år från tecknandet och vid årets ut gång återstod i genomsnitt 2,7 års löptid. En ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntebetalningar under en bestämd tidsperiod. Genom att kombinera ett lån med rörlig ränta och en ränteswap kan en förutbestämd ränta säkerställas under ränteswappens löptid. Avtalet innebär att Stendörren erhåller en rörlig ränta (motsvarande räntan på låneavtalet) samtidigt som en fast ränta (swapränta) erläggs. En ränteswap kan ingås med olika löptider, till exempel 2,5 eller 10 år. Stendörrens ränteswap hade på bokslutsdagen en genomsnittlig löptid om 4,7 år. Per 31 december 2019 uppgick den genomsnittliga räntebindningen på räntebärande skulder till kredit institut, inklusive effekten av ingångna räntederivat, till 2,7 år (2,3).

ÖVRIGA SKULDER

Uppskjuten skatteskuld uppgick per 31 december 2019 till 519 miljoner kronor (419) och avser huvudsakligen skatten på den temporära skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde samt värdeförändringar av derivat.

Utöver kortfristig del av räntebärande skulder består kortfristiga skulder av leverantörsskulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, skatteskulder samt övriga kortfristiga skulder, tillsammans uppgående till 190 miljoner kronor (233).

RÖRELSEKAPITAL

Det är bolagets bedömning att det tillgängliga kassaflödet från den löpande verksamheten i kombination med de vid årsskiftet outnyttjade kreditfaciliteterna är tillräckligt för att möta likviditetsbehoven under den kommande 12-månadersperioden. Med rörelsekapital avses här Stendörrens tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning. Bolagets löpande verksamhet binder begränsat rörelsekapital eftersom merparten av hyresintäkterna erhålls i förskott samtidigt som utgifterna primärt betalas i efterskott.

Stendörren hade vid årsskiftet likvida medel om 138 miljoner kronor och outnyttjade krediter om 143 miljoner kronor.

BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA*

PER 31 DECEMBER 2019 omfattade bolagets fastighetsportfölj 124 helägda fastigheter med cirka 731 000 m² uthyrbar yta. Enligt bolagets bedömning uppgår den samlade hyresintäkten (efter avdrag för vakanser och rabatter) på rullande 12-månadersbasis till ca 635 miljoner kronor. Bolaget bedömer även att löpande fastighetskostnader uppgår till cirka 170 miljoner kronor(1) på årsbasis, således förväntas koncernen i årstakt producera ett driftnetto om ca 460 miljoner kronor. Dessa uppgifter är endast bolagets egen bedömning om den förevarande intjäningsförmågan per 31 december 2019 utan hänsyn tagen till pågående nyuthyrningar, befarade vakanser eller indexrelaterade hyresförändringar, eller andra, ännu ej genomförda åtgärder som kan ha effekt på driftnettot. Eventuella tillkommande förvärv eller försäljningar som bolaget meddelat men som ännu ej har tillträtts eller frånträtts är heller ej medräknade. Dessa uppgifter skall således inte ses som en prognos av kommande resultatutveckling för Stendörren.

** Detta är inte en prognos om förväntat utfall utan Bolagets bedömning av löpande intjäningsförmåga på årsbasis per 31 december 2019.*

(1) Bedömda fastighetskostnader på årsbasis inklusive justering om 9 miljoner kronor avseende tomträttsavgälder i enlighet med IFRS 16.



STENDÖRRENS HÅLLBARHETSARBETE

Sedan starten 2014 har Stendörren haft en ambition att driva ett aktivt hållbarhetsarbete i verksamheten. Bolagets affärsidé är att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter på ett ansvarstagande sätt.

FÖR ATT GÖRA DET BEHÖVER BOLAGET möta framtidens krav från intressenter på ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet. Under 2017 utvecklades en omfattande hållbarhetsstrategi i syfte att integrera hållbarhet i bolagets affär. Arbetet mynnade ut i fyra fokusområden för Stendörren med ett antal olika väsentliga frågor inom varje fokusområde;

- **OPERATIONELL EXCELLENS**
- **AKTIV PARTNER FÖR HÅLLBART SAMHÄLLSBYGGANDE**
- **RESURSEFFEKTIVITET**
- **ATTRAKTIV ARBETSGIVARE**

Under 2018 togs en implementeringsplan fram som sträcker sig över 3 faser mellan 2018–2020:

FAS

1. **MEDVETANDEGÖR OCH BYGG FRÅN GRUNDEN – 2018**
2. **BÖRJA ARBETA FRÅN LAGD GRUND – 2019–2020**
3. **INTEGRERA I AFFÄREN – 2019–2020**

Denna hållbarhetsrapport syftar till att presentera och vara transparent kring hur Stendörren tar sig an sitt hållbarhetsarbete, varför bolaget prioriterar som de gör, hur resultatet sett ut 2019 och hur ambitionen ser ut framåt för att implementera sin affärsnära hållbarhetsstrategi.

Högst ansvarig för hållbarhetsfrågorna är styrelsen med företagsledningen som bereder frågorna och implementerar dessa operativt i bolaget.

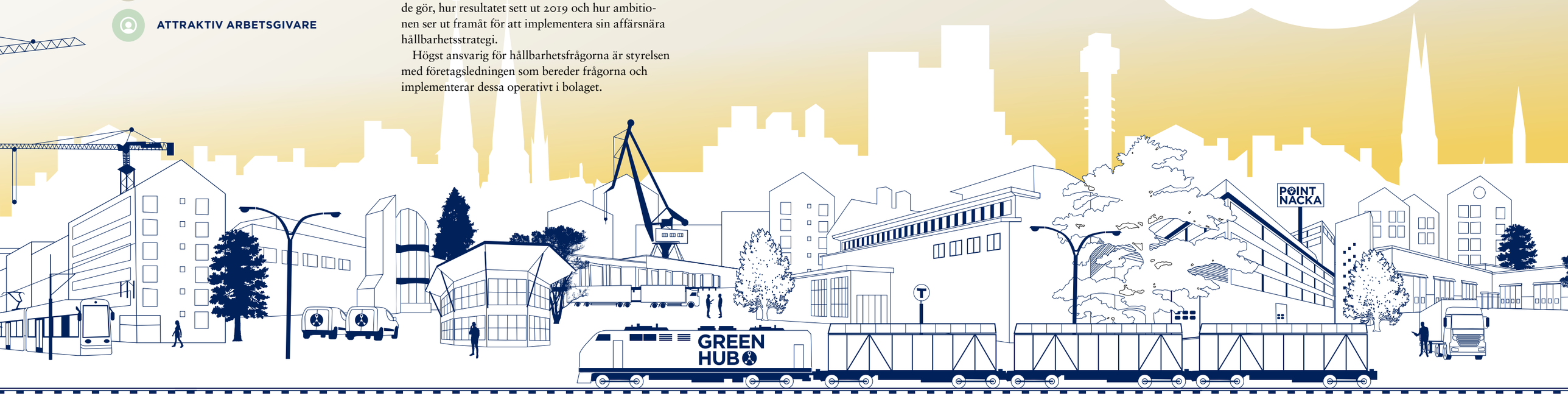
34 %
REDUCERAD KLIMATPÅVERKAN SEDAN 2017 ($kgCO_2e/M^2$)

96 %
VI ANVÄNDER 96% FÖRNYELSEBAR OCH ÅTERVUNNEN ENERGI I VÅR VERKSAMHET 2019

8 %
MER ENERGIEFFEKTIVA LOKALER SEDAN 2017 (KWH/M^2)

♀44 % ♂56 %
FÖRDELNING KVINNOR OCH MÄN PÅ STENDÖRREN

1577
TON CO_2e
VI KLIMATKOMPENSERAR FÖR VÅRT TOTALA UPPMÄTTA KLIMATAVTRYCK VIA SIAM SOLAR ENERGY, GOLD STANDARD FOR THE GLOBAL GOALS, PROJEKT I THAILAND.



INTRESSENTER & VÄSENTLIGHET

INTRESSENTDIALOG

Stendörren för en kontinuerlig dialog med viktiga intressenter kring väsentliga affärsfrågor via de kontaktytor som finns etablerade. 2017 genomfördes en strukturerad intressentdialog med bolagets viktigaste intressentgrupper se intressentmodell, figur 1–2.

Syftet var dels att ta initiativet till en dialog rörande hållbarhetsfrågor specifikt, men framförallt att få input angående vad intressenterna ansåg var viktiga frågor att ta ställning till ur ett miljömässigt, socialt och ekonomiskt perspektiv.

2019 har varit ett år som karaktäriseras av vissa betydande förändringar både ur ett ägarperspektiv, lednings- och organisationsperspektiv och ny lokalisering av huvudkontor. EQT blev ny huvudägare för bolaget i början av 2019 och ny vd tillträdde i slutet av januari.

Stort fokus ur ett hållbarhetsperspektiv har legat fortsatt organisatoriskt inom HR-området, systematiskt arbetsmiljöarbete, att bygga struktur internt och att optimera fastigheter både energieffektivt och att fasa ut fossila energikällor.

VÄSENTLIGHETSANALYS

Under 2017 genomfördes en väsentlighetsanalys med syfte att gradera och prioritera viktiga frågor för Stendörren ur ett miljömässigt, socialt och ekonomiskt perspektiv. Som utgångspunkt för analysen värderades;

- input från intressentdialogerna
- viktiga, branschspecifika frågor
- input från extern expertis samt
- omvärldsanalys

Se graf väsentlighetsanalys, figur 3.

Väsentlighetsanalysen låg sedan till grund för utvecklandet av en hållbarhetsstrategi med 21 väsentliga frågor, samt fyra fokusområden;

- operationell excellens
- aktiv partner för hållbart samhällsbyggande
- resurseffektivitet
- attraktiv arbetsgivare

De olika fokusområdena beskrivs mer utförligt, med aktiviteter, resultat och illustrativa exempel för 2019 under respektive avsnitt.

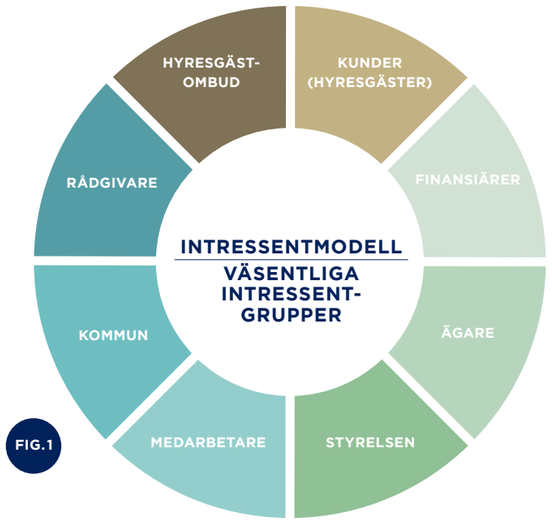
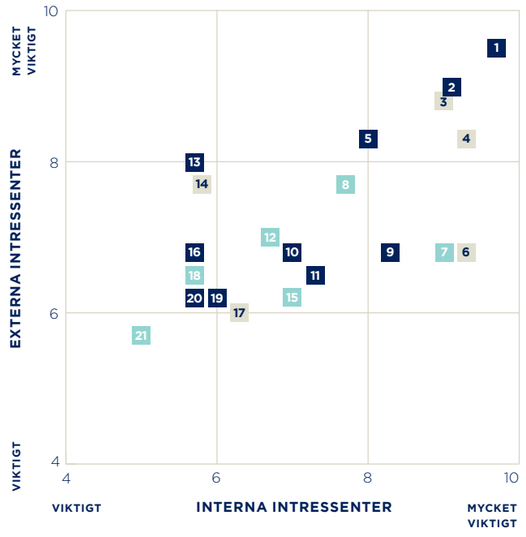


FIG.1

FIG.2 INTRESSENTENGAGEMANG

INTRESSENT-GRUPP	VÄSENTLIGA FRÅGOR	KONTAKTYTOR	FOKUS FÖR STENDÖRREN 2019
ÄGARE, FINANSIÄR, RÅDGIVARE, STYRELSE	• God bolagsstyrning inom ekonomi, miljö och socialt • Finansiering • Transparens och kommunikation • Antikorruption • Hyresgästfokus • Attraktiv partner på marknaden • Tillväxt • Avkastning	• Seminarium • Investerarpresentationer • Kvartalsrapportering • Kontinuerliga dialoger/möten • Kontakt med VD, CFO • Email, telefon • Styrelsemöten 6–8 gånger/år	• Utveckla policyer knutet till de olika fokusområdena. • Öka kunskap och förståelse för processer knutet till hållbarhetsstrategin. • Fokusområdet Operationell excellens som en del av att ha ökad kontroll och styrning av verksamheten.
MEDARBETARE INKL. LEDNINGS-GRUPP	• Kompetensutveckling • Företagskultur och ledarskap • Intern kommunikation • Arbetsmiljö, hälsa, säkerhet • Arbetsplanering och resursplanering • Resurseffektivitet	• Avdelningsmöten veckovis • Informationsmöten månadsvis • Konferenser med olika teman • Frukostar och informella möten med kollegor	• Implementering av hållbarhetsstrategi och väsentliga frågor. • Implementerat digitala system för fjärrstyrning, övervakning och resursoptimering. • Tagit beslut om kvartalsvis pulsmätningar för en mer regelbunden dialog med medarbetare.
HYRES-GÄSTER/ HYRESGÄST-OMBUD	• Söka bra samarbete & dialog • God kommunikation • Följa lagar, avtal och förordningar • Professionalism • Arbeta långsiktigt • Transparens i förhandlingar • Mångfaldsfrågor	• Några möten per år • Förhandlingar • Dialog via upparbetade personliga kontakter	• Fortsatt aktiv förvaltning med kunddialog i centrum. • Inkrementella förbättringar för resurseffektivitet inom fastighetsförvaltningen.
KOMMUN	• Söka bra samarbete & dialog • Arbeta långsiktigt • Attraktiv partner för hållbart samhällsbyggande	• Planprocesser • Dialog via upparbetade kontakter	• Stendörren samarbetar med kommuner för att lyfta de områden där bolaget verkar och bidrar till att dessa kommuner kan blir hållbara och framtidsinriktade föredömen.

FIG.3 VÄSENTLIGHETSANALYS



EKONOMI MILJÖ SOCIALT

1 God bolagsstyrning
2 Attraktiv partner
3 Säkerställa en bra arbetsmiljö för anställda, hyresgäster och leverantörer
4 Nöjda medarbetare
5 Finansiering
6 Företagskultur och ledarskap
7 Energieffektivitet
8 Reducera klimatpåverkan
9 Effektiva och flexibla lokaler
10 Transparens och kommunikation
11 Antikorruption
12 Miljöcertifierade fastigheter
13 Krav och uppföljning leverantörer, hyresgäster och samarbetspartners
14 Mänskliga rättigheter
15 Miljömässiga materialval
16 Innovation
17 Mångfald och jämlikhet
18 Avfallshantering
19 Driva hållbarhet i branschen
20 Engagemang i lokalsamhället
21 Förebygga förorening hos hyresgäster

Förklaring av axlar: Intressenter har graderat betydelsen av väsentliga frågor mellan 1–10 men resultatet redovisas endast mellan 4–10 av utrymmesmässiga skäl.

STRATEGI

Stendörrens hållbarhetsstrategi genomsyrar två kompletterande perspektiv. Det ena perspektivet handlar om att säkerställa att bolaget agerar ansvarsfullt med kontrollerad risk och i linje med förväntningarna och krav. Det andra kompletterande perspektivet handlar om att bidra till hållbar utveckling på ett sätt som engagerar internt som externt och samtidigt stärker Stendörrens långsiktiga affär.

SOM I ETT LED I ARBETET MED att systematisera och formulera Stendörrens hållbarhetsarbete utvecklades under 2017 en hållbarhetsstrategi. Under processen genomlystes verksamheten ur flera perspektiv. Dels utifrån-och-in för att förstå samhällsutmaningarna ur ett makro-perspektiv, samt hur dessa och möjligheter på samma nivå omsätts i betydelse för bolaget och dess marknad. Ett annat steg var att titta på hur fastighetsbranschen svarade på dessa frågor, samt hur bolagets konkurrenter arbetade. Utifrån-och-in perspektivet tillsammans med intressentdialogen och väsentlighetsanalysen låg sedan till grund för Stendörrens hållbarhetsstrategi, som integreras i hela verksamheten.

Under 2019 har fokus fortsatt legat på att medvetandegöra och initiera implementeringen av hållbarhetsstrategin internt i organisationen samtidigt som man även har börjat jobba från den lagda grunden. Läs mer i avsnittet Fokus 2018–2020.

En riskanalys relaterat till Stendörrens mest väsentliga hållbarhetsfrågor gjordes även 2017 och utvärderas årligen inom den ordinarie riskutvärderingen i bolaget. Identifierade risker och hantering av dessa återfinns i Förvaltningsberättelsen, sid 88–89. Utvärdering av hållbarhetsarbete görs på kontinuerlig basis.

STENDÖRREN OCH FN:S GLOBALA MÅL

Världens nationer skrev 2015 under Agenda 2030, vilket inkluderar FN: s 17 mål för hållbar utveckling (SDG). För att uppnå dessa mål krävs en gemensam insats på internationell, nationell och lokal nivå. Därför uppmanas alla företag att inkludera de globala målen i både strategi och rapportering. Stendörren stödjer Agenda 2030-målen och har identifierat sju globala mål som direkt och indirekt har koppling till vår hållbarhetsstrategi och uppdrag, och där vår verksamhet kommer att ha en grundläggande inverkan:

UTVECKLINGEN I SAMHÄLLET går allt snabbare och digitalisering och ny teknik innebär spännande möjligheter. Men framtiden ställer också ökade krav på miljövänliga, effektiva och säkra leveranser. Logistikbranschens behov av hållbara transporter ökar, och strategisk placering av lager och logistiklokaler nära stadskärnor, gärna med anslutning till både järnväg och väg, blir allt viktigare. Ett av Stendörrens strategiska fokusområden handlar om att vara Aktiv partner för hållbart samhällsbyggande. Genom att aktivt driva hållbarhet i branschen tillsammans med strategiska partners kan vi skapa moderna och hållbara förutsättningar för våra hyresgäster och deras kunder och vara med och utveckla framtidens hållbara produktion, distribution och logistik.

(s. 72–73)

Vår slogan ”Lokaler som gör skillnad” är baserad på Stendörrens uppdrag att tillsammans med hyresgästerna och andra samarbetspartners utveckla framtidens industrilokaler med avseende på effektiv resursanvändning, energieffektiva lokaler och ”smarta” logistiklösningar. Stendörrens största hållbarhetspåverkan ligger i att äga och förvalta sina fastigheter. Det är av största vikt för Stendörren att fokusera på resurseffektivitet genom hela värdekedjan avseende förvaltning, renovering, materialval, nyproduktion och val av energislag för att minska sin klimatpåverkan.

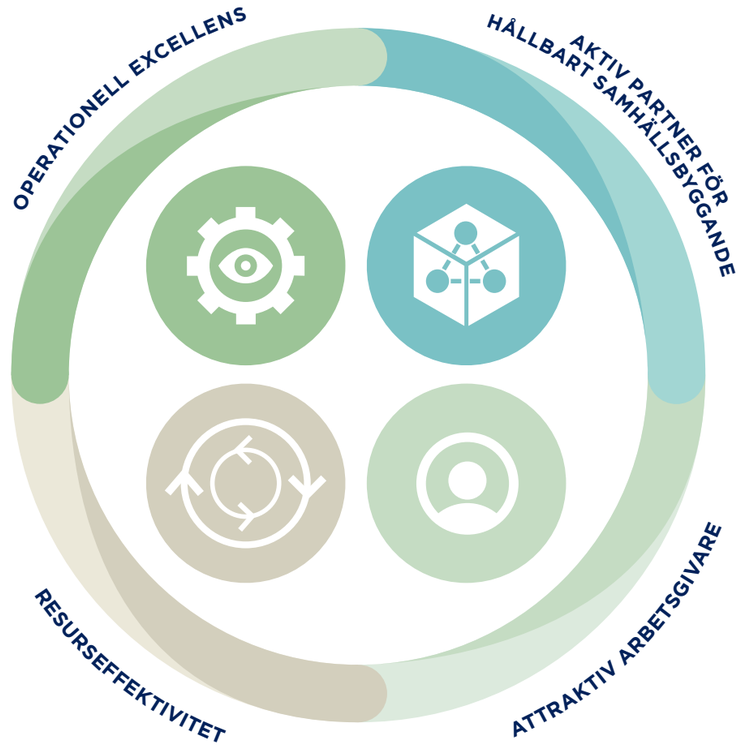
(s. 76–77)

Hälsa och välbefinnande är ett prioriterat område för Stendörren. Det handlar inte bara om att skapa förutsättningar för en säker, hälsosam och sund arbetsmiljö internt för våra medarbetare. Det handlar även om att skapa detta värde för våra hyresgäster och leverantörer. Läs mer under avsnitt Attraktiv arbetsgivare.

(s. 78–79)

Andra globala mål som har indirekt koppling till Stendörrens hållbarhetsstrategi och verksamhet.

HÅLLBARHETSSTRATEGI



- BOLAGSSTYRNING
- TRANSPARENS & KOMMUNIKATION
- ANTIKORRUPTION
- KRAV OCH UPPFÖLJNING AV LEVERANTÖRER, HYRESGÄSTER OCH SAMARBETSPARTNERS
- FINANSIERING
- MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

- INNOVATION
- EFFEKTIVA OCH FLEXIBLA LOKALER
- DRIVA HÅLLBARHET I BRANSCHEN
- ATTRAKTIV PARTNER
- ENGAGERA SIG I LOKALSAMHÄLLET

- ENERGIEFFEKTIVITET
- MILJÖMÄSSIGA MATERIALVAL
- AVFALLSHANTERING
- MILJÖCERTIFIERADE BYGGNADER
- FÖREBYGGA FÖRORENING HOS HYRESGÄSTER
- REDUCERA KLIMATPÅVERKAN

- ARBETSMILJÖ FÖR ANSTÄLLDA, HYRESGÄSTER OCH LEVERANTÖRER
- MÅNGFALD & JÄMSTÄLLDHET
- FÖRETAGSKULTUR & LEDARSKAP
- NÖJDA MEDARBETARE

FOKUS 2018 – 2020

Stendörren är övertygat om att ett ansvarsfullt företagande handlar om att skapa långsiktigt värde inte bara ekonomiskt utan även socialt och miljömässigt. Stendörren är i början av denna resa och är medvetna om att det är ett kontinuerligt arbete att integrera i verksamheten. Under året har en implementeringsplan tagits fram som sträcker sig fram till 2020 och som i det stora visar på vilka prioriteringar bolaget har framåt.

FÖRSTA FASEN, KALLAS ”Medvetandegör och bygg från grunden” och handlar kortfattat om att skapa struktur och förankra hållbarhetsstrategin i organisationen. Fas 2, ”Börja arbeta från lagd grund” utgår från att ta avstamp från den lagda strukturen och börja integrera processer, bygga kapacitet i olika delar av organisationen genom kunskapsdelning och utbildning. I fas 3, ”Integrera i affären”, ligger fokus på att integrera hållbarhetsstrategin mer i strategiska dialoger med externa parter och i bolagets affärsutveckling, *se figur 4*.

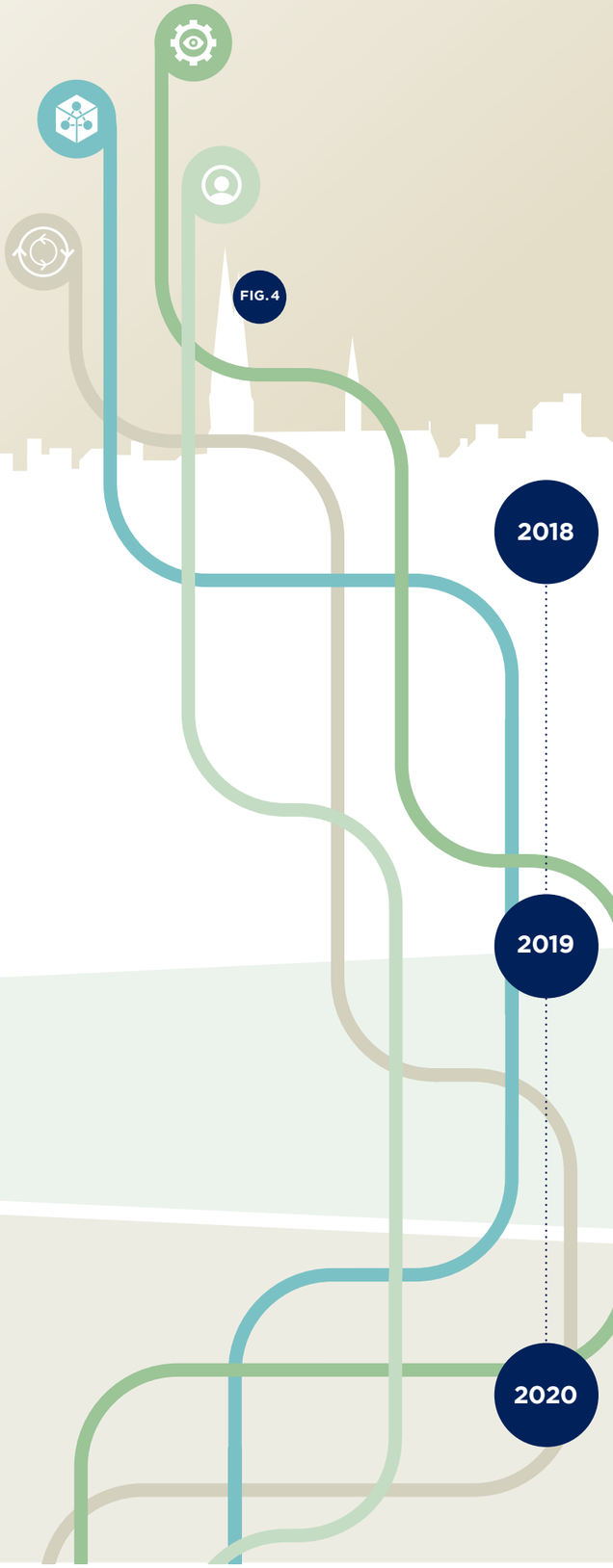
ANDRA INTERNATIONELLA KODER OCH KONVENTIONER

Stendörren ställer sig bakom de tio principerna bakom FN:s Global Compact, för att skydda mänskliga rättigheter, miljö, trygga arbetsförhållanden, samt etisk och korruptionsfri affärsverksamhet. De tio principerna är utvecklade med grund i Deklarationen för de mänskliga rättigheterna, ILO:s åtta kärnkonventioner, Rio-deklarationen för miljö och utveckling, och FN:s konvention mot korruption.



TYDLIG STRATEGI FÖR IMPLEMENTERING AV STENDÖRRENS HÅLLBARHETSARBETE I ALLA DELAR AV VERKSAMHETEN.

FIG. 4



FAS 1 MEDVETANDEGÖR OCH BYGG FRÅN GRUNDEN

- Policys och uppförandekod internt och mot leverantörer
- Etablera ett hållbarhetsråd för styrning av hållbarhetsfrågor
- Hållbarhetskonferens 2018 för att introducera strategi internt
- Inkludera medarbetarna i frågor kring förbättrad arbetsmiljö och arbetssätt
- Börja mäta medarbetarnöjdhet
- Integrera de globala målen i hållbarhetsstrategin

FAS 2 BÖRJA ARBETA FRÅN LAGD GRUND

- Organisation och styrning
- Utbildning
- Extern Kommunikation
- Ansvarsfull leverantörskedja
- Arbetsmiljö, kultur och ledarskap

FAS 3 INTEGRERA I AFFÄREN

- Strategiska partnerskap
- Extern kommunikation
- Organisation och styrning – nästa steg
- Integrera och paketera hållbarhet i värdeerbjudandet ”Lokaler som gör skillnad” tydligare

FOKUSOMRÅDEN

OPERATIONELL EXCELLENS

POLICY: UPPFÖRANDEKOD, UPPFÖRANDEKOD FÖR LEVERANTÖRER, INKÖPSPOLICY

Operationell excellens för Stendörren handlar å ena sidan om att förstå marknaden och samhällsutvecklingen för att kunna vara strategiskt framsynta och positionera sig väl för framtiden. Å andra sidan handlar det om att ha ordning och reda på risker och osäkerhetsfaktorer på marknaden, samt om att bygga en organisation med väl fungerande stödprocesser, rutiner och policys på plats.

- BOLAGSSTYRNING
- TRANSPARENS & KOMMUNIKATION
- ANTIKORRUPTION
- KRAV OCH UPPFÖLJNING AV LEVERANTÖRER, HYRESGÄSTER OCH SAMARBETSPARTNERS
- FINANSIERING
- MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

FOKUS 2019

OM ATT LÄGGA GRUNDEN I ORGANISATIONEN

Styrning och organisation av hållbarhetsarbetet har varit en naturlig förlängning av den hållbarhetsstrategi som utvecklades 2017. Under året har en HR chef anställts, som sitter i ledningsgruppen, med att fokusera på att styra upp processer, skapa struktur och tydlighet kring efterlevnad av de policys och riktlinjer som skapats under tidigare år. Bolaget har uppdaterat jämställdhets- och mångfaldspolicyn för att tydliggöra rutiner och ansvar, köpt in ett whistle blower system som kommunicerats till organisationen, stramat upp det systematiska arbetsmiljöarbetet, med fokus på säkerhet ute bland fastigheterna. Bolaget har även startat en skyddskommité som ska ses två gånger om året samt valt ut skyddsombud spritt på olika roller internt. Den nya lokaliseringen av huvudkontoret har bidragit till mer ändamålsenliga lokaler och förutsättningar till en bättre arbetsmiljö i samband med att organisationen vuxit under de senaste åren.

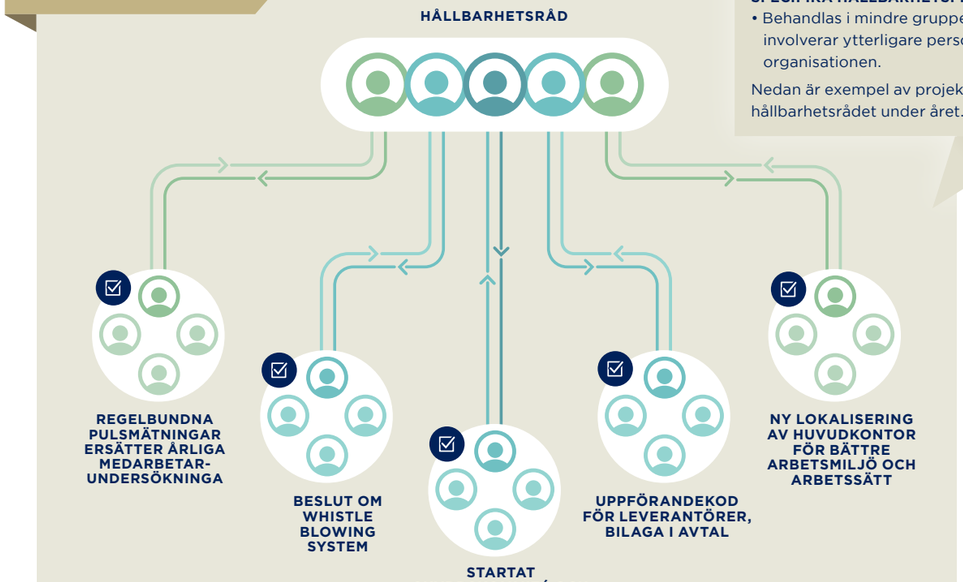
Fokus framåt kommer ligga i att arbeta från lagd grund, förtydligande av hållbarhetsmål inom respektive fokusområde och att integrera ägandeskapet av hållbarhetsfrågorna tvärs igenom organisationen. Alla medarbetare delges den interna uppförandekoden vid anställning och vid bolagets årliga konferenser. VD ansvarar för att revidera dokumentet årligen.

LÄGGA GRUNDEN UTANFÖR ORGANISATIONEN

Den interna uppförandekoden som bolaget utvecklade 2016 har kompletterades under 2018 för att ligga i linje med den utvecklade hållbarhetsstrategin. Denna kod har även varit grunden för att utveckla uppförandekoden för leverantörer som gjordes 2018. I takt med att bolaget har mobiliserat hållbarhetsarbetet internt har bolaget även initierat arbetet för en ansvarsfull leverantörskedja. Under 2017 bedömde Stendörren att störst risker inom säkerhet och arbetsmiljö, anti-korruption och mänskliga rättigheter ligger inom bolagets leverantörskedja. Därför riskutvärderades bolagets leverantörskedja 2018. I ett första skede identifierades bygg- och anläggningssektorn som den del av leverantörskedjan där störst risk för korruption och brister inom mänskliga rättigheter finns. Därefter gjordes ett väsentligt urval av leverantörer som tillsammans stod för 25 % av Stendörrens inköpsvolym 2018. Ett 20-tal leverantörer har 2019 fått uppförandekoden för leverantörer skickat till sig för påskrift. Utöver det så ligger uppförandekoden numera som bilaga i de avtal som skrivs med väsentliga leverantörer. Parallellt med detta integrerar vi processbeskrivningar och andra aktiviteter för att levandegöra arbetet med en ansvarsfull leverantörskedja.

UNDER 2019 HAR BOLAGETS MEST VÄSENTLIGA LEVERANTÖRER, UR ETT HÅLLBARHETSRISKPERSPEKTIV, FÅTT UPPFÖRANDEKODEN FÖR LEVERANTÖRER SKICKAD TILL SIG FÖR PÅSKRIFT.

HÅLLBARHETSRÅD



HÅLLBAR-HETSRÅDET

- Koordinerar hållbarhetsarbetet utifrån den lagda strategin och fokus framåt.
- Är en styrgrupp som representeras av medarbetare från olika funktioner i organisationen.

SPECIFIKA HÅLLBARHETSPROJEKT

- Behandlas i mindre grupper och involverar ytterligare personer i organisationen.

Nedan är exempel av projekt från hållbarhetsrådet under året.



Stendörrens nya huvudkontor.

- INNOVATION
- EFFEKTIVA OCH FLEXIBLA LOKALER
- DRIVA HÅLLBARHET I BRANSCHEN
- ATTRAKTIV PARTNER
- ENGAGERA SIG I LOKALSAMHÄLLET

AKTIV PARTNER FÖR HÅLLBART SAMHÄLLSBYGGANDE

POLICY: POLICY FÖR SAMHÄLLSENGAGEMANG

Hållbarhetsfrågorna genomsyrar hela samhället. Att skapa hållbara samhällen betyder stora förändringar på de flesta håll. Överallt har vi såväl sociala, miljömässiga och ekonomiska utmaningar. Kommunerna har en agenda som är allt mer komplex när det gäller att möta framtidens behov. Genom att aktivt driva hållbarhet i branschen och tillsammans med strategiska partners kan Stendörren bidra till moderna och hållbara förutsättningar för våra hyresgäster. Bolaget kan aktivt vara en del av att skapa morgondagens fastigheter och miljöer som möter samhällets alla behov på ett bättre sätt än idag.

FOKUS 2019

ATT VARA EN DEL AV SAMHÄLLSAGENDAN

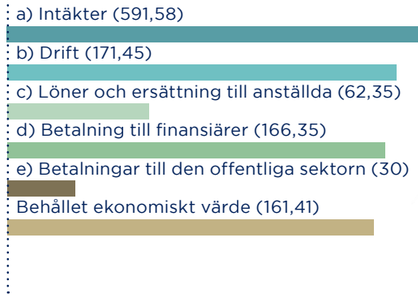
Samhällets utmaningar är alltmer komplexa och vi är alla ansvariga att bidra till att lösa dem. För Stendörren innebar det att bolaget under 2018 lade allt mer tid på att förstå samhällets utmaningar och hur vi kan bidra långsiktigt som en lösningsinriktad aktör. Konkret, integrerade Stendörren FN:s globala mål i verksamheten för att bli tydligare kring var skillnad kan göras. Mer om hur de globala målen har integrerats i bolagets strategi, *se sidan 66*. Stendörren utvecklar också närvaro och engagemang i lokalsamhället. Under året har bolaget utvecklat tydligare kriterier kring vilka organisationer som man vill stödja och arbeta ihop med. I grunden handlar det om att samarbeta med organisationer som delar samhällsvision med Stendörren, och där synergier kan skapas.

STENDÖRREN STRÄVAR EFTER ATT BLI ÄN MER INNOVATIVA I ATT HITTA NYA LÖSNINGAR GENOM DIGITALISERING, NYTÄNKANDE OCH ATT FÖRSTÅ FÖRÄNDRADE SAMHÄLLSBEHOV.

VI BYGGER LÅNGSIKTIGA OCH SAMHÄLLSUTVECKLANDE PARTNERSKAP

Stendörren tror starkt på att samarbete är nyckeln till att lösa de utmaningar samhället står inför. Därför är bolaget alltmer fokuserade på att utveckla samarbeten med en tydligt samhällsutvecklande agenda. Detta är framförallt tydligt genom hur bolaget arbetar långsiktigt i en rad kommuner med planprocesser som syftar till att utveckla hela områden som Bro, Botkyrka och Stockholm. Samhällsutveckling handlar också om att utmana och tänka nytt. Stendörren strävar efter att bli än mer innovativt i att hitta nya lösningar, genom digitalisering, nytänkande och att förstå förändrade samhällsbehov. Strategiska partnerskap är viktiga och kan bidra med nya lösningar som kan göra bolagets lokaler ännu mer effektiva och flexibla. Bolaget arbetar mycket inom industrisegment där utvecklingen går snabbt. Nya automatiserade och digitala lösningar för lagerhantering och i industriella processer gör att profilen på de människor som arbetar i lokalerna förändras. Kompetens- och utbildningskrav går upp. Mansdominerade miljöer blir mer blandade. Personer med specialkompetens från andra länder blir allt vanligare. Denna förändrade demografi bidrar till förändrade kringbehov runt våra fastigheter. Det rör trygghet, tjänsteutbud, butiker och transporter. För att möta behoven på ett bra sätt måste Stendörren bidra till hela samhällets utveckling.

FÖRDELAT EKONOMISKT VÄRDE 2019 (MKR)



Stendörren skapar långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter. Att ta ett ekonomiskt ansvar för verksamheten och ha stabila och sunda finanser är en grundförutsättning för att bolaget ska lyckas med sitt uppdrag. Goda ekonomiska förutsättningar är också viktigt för att Stendörren ska kunna agera långsiktigt och kunna möta de ekonomiska förväntningarna från andra intressenter. Det skapade ekonomiska värdet under 2019 har fördelats i enlighet med diagrammet "Fördelat ekonomiskt värde 2019".





”Vi tittar på att utveckla både bostads- och hyresrätter samt äldre- och ungdoms-boenden.”

TED MATTSSON, UTVECK-LINGSCHEF PÅ STENDÖRREN

Ted, utvecklingschef

TED MATTSSON ÄR UTVECKLINGSCHEF på Stendörren med ansvar för bolagets affärs- och projektutveckling. I hans arbetsuppgifter ingår att åstadkomma och omsätta affärsmöjligheter från idé till förvaltning.

– Det kan vara en utvecklingsidé som kommer i möte med en extern part, eller med en existerande hyresgäst. Att hjälpa våra hyresgäster att växa är en viktig uppgift, förklarar han.

Stendörren har högt ställda tillväxtmål. Det innebär många nya transaktioner, förvärv och projekt, samt en satsning på bostadsutveckling drivet av en växande stad och bostadsbrist.

– Vi tittar på att utveckla både bostads- och hyresrätter samt äldre- och ungdomsboenden. Men vår kärnverksamhet är och förblir lättindustri och lager, även det ett branschsegment i tillväxt och utveckling. Inte minst för att driva hållbarhet för framtiden, berättar Ted.

EKOLOGISK, EKONOMISK OCH SOCIAL HÅLLBARHET MÅSTE GENOMSYRA STENDÖRRENS VERKSAMHET FÖR ATT VARA KONKURRENS-KRAFTIG PÅ FRAMTIDENS FASTIGHETSMARKNAD.

VILL DRIVA PROJEKT DET SKRIVS BÖCKER OM

Ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet måste genomsyra Stendörrens verksamhet för att vara konkurrenskraftig på framtidens fastighetsmarknad menar Ted. Han är ingenjör i grunden och inledde sin yrkesbana som arbetsledare på byggföretag för 25 år sedan. Sedan dess har han arbetat i olika roller i bygg- och fastighetsbranschen i huvudsak i Stockholmsregionen och drivit en lång rad stora profilprojekt, bland andra Arlandabanan, Eriksdalsbadet, BB Stockholm och Norra Tornen. Han ägnade även sex år som projektchef för skapandet av Tele2 Arena, som inte bara utsågs till årets arena i världen 2014, utan även dokumenterades i en bok.

Att Stendörren lockade Ted berodde dels på att lättindustri och lager, ett växande segment där hållbarhet och digitalisering är viktiga komponenter, var ett av få områden inom fastighetsbranschen som han ännu inte hade utforskat. Och han fortsätter gärna att utveckla fastigheter och områden med ett större sammanhang.

Bland favoritprojekten på Stendörren nämner han den moderna och gröna logistikhubben Green Hub i Bro på ca 1,4 miljoner kvadratmeter utvecklingsbar mark samt Tegelbruket 1, Stendörrens första riktiga bostadsutvecklingsprojekt med 800 bostäder vid Albysjön i Botkyrka.

ETT BOLLPLANK MED TAKTKÄNSLA

Bäst med arbetet på Stendörren menar Ted är att arbetet genomsyras av en vilja och förmåga att omsätta idéer i verklighet. Att det finns en känsla av att verkligen kunna vara med och påverka.

Viktigast för att göra ett bra jobb anser han är att omge sig med duktiga medarbetare. Och att kunna engagera och entusiasmera.

– Med rätt inställning och passion för uppgiften brukar resultatet bli bra, avslutar Ted, som även är hobbymusiker och aktuell med nya albumet ”Hat och Kärlek” med sitt band Pansar.

Läs mer om Teds favoritprojekt, Green Hub på sidan 50

- ENERGIEFFEKTIVTET
- MILJÖMÄSSIGA MATERIALVAL
- AVFALLSHANTERING
- MILJÖCERTIFIERADE BYGGNADER
- FÖREBYGGA FÖRORENING HOS HYRESGÄSTER
- REDUCERA KLIMATPÅVERKAN

RESURSEFFEKTIVITET

POLICY: MILJÖPOLICY

Sloganen ”Lokaler som gör skillnad” grundar sig i Stendörrens mål att, tillsammans med hyresgästerna och andra intressenter, utveckla framtidens industrilokaler med hänsyn till effektiv resursanvändning, energieffektiva lokaler och ”smarta” logistiklösningar.

FOKUS 2019

REDUCERA ENERGI OCH KLIMATPÅVERKAN I FASTIGHETSDRIFTEN

Stendörrens största hållbarhetspåverkan ligger i att äga och förvalta sina fastigheter. Det är av största vikt för bolaget att fokusera på resurseffektivitet genom hela värdekedjan avseende förvaltning, renovering, materialval, nyproduktion och val av energislag. En stor del av fastigheternas energiförbrukning är dock svår för Stendörren att påverka direkt. Bolaget arbetar därför tillsammans med hyresgäster som står för sin egen energiförbrukning i syfte att hitta lämpliga besparingsåtgärder. Genom att vara en hyresvärd som verkar för långsiktig hållbarhet kan Stendörren inte bara hjälpa sina hyresgäster att förbättra sitt eget miljöarbete, bolaget bidrar även till att skapa tydliga finansiella fördelar för hyresgästerna och stärka deras relativa konkurrenskraft. Den här principen är viktig för Stendörren i åtgärder och förändringar som påverkar bolagets fastigheter och kunder. 2014 när Stendörren startade togs ett strategiskt beslut om att bygga en organisation med aktiv förvaltning i egen regi, med hög teknisk kompetens inom förvaltning och fastighetsteknik. Syftet är att proaktivt kunna stötta kundernas långsiktiga behov av resurseffektiva och moderna lokaler, som samtidigt hjälper och utvecklar deras verksamhet.

”DE UTBYTEN AV OLJEPANNOR SOM GJORDES 2018 SER VI NU EN EFFEKT PÅ UNDER 2019 ÅRS KLIMATPÅVERKAN.”

Fredrik Bergström, Driftingenjör

RESULTAT 2019

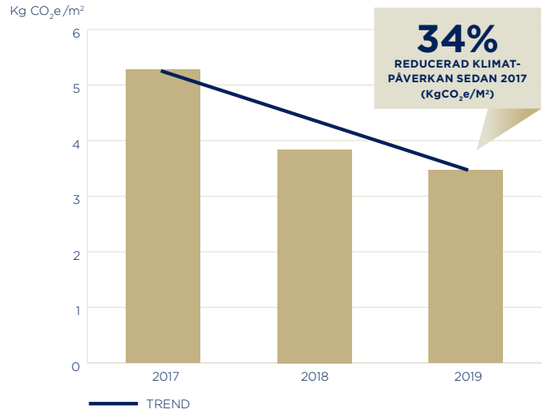
När bolaget 2017 utvecklade sin hållbarhetsstrategi sattes mål om att reducera energiförbrukningen, mätt per m², med 15 % till 2021. Idag har vi kommit en bit på den vägen när vi i år kan konstatera att energiförbrukning per m² sedan 2017 minskat med 8 % som en följd av ett fortlöpande förbättringsarbete i styrningen av fastigheterna. Det handlar också om att resurser har allokerats för att förvalta fastigheterna på ett bra sätt.

Ett annat mål har varit att minska bolagets klimatpåverkan genom att fasa ut icke förnyelsebara källor för verksamheten. Bolagets absoluta totala klimatpåverkan 2019, mätt i tCO_2e, har minskat med 5 % sedan 2017 vilket främst har att göra med ett aktivt beslut att fasa ut icke förnyelsebara energikällor, som oljepannor, mot fjärrvärme. Vissa fjärrvärmeverk som förser bolagets fastigheter med värme har också en mer förnyelsebar bränslemix i sin produktion vilket påverkar vår klimatpåverkan positivt. I de fallen som bolaget äger elavtalen köps även endast grön el in från Vattenfall. Idag har vi 96% förnyelsebar och återvunnen energi i vår verksamhet mot 90% 2017 som jämförelse.

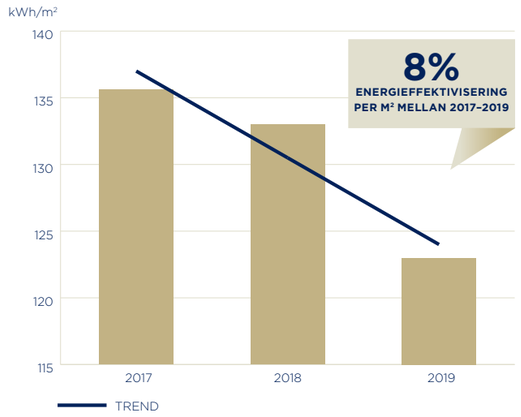
Ett viktigt nyckeltal för att utvärdera bolagets klimatpåverkan är hur vår klimatpåverkan ser ut ut relativt hur bolaget växer, dvs $kgCO_2e/m^2$. Sedan 2017 så har bolaget minskat sin klimatpåverkan per m² med 34% vilket bygger på ovan nämnda anledningar till förbättringsaktiviteter. Bolagets fastighetsbestånd i m² har ökat med ca 30 % sedan 2017. Totalt har bolaget 4 oljepannor kvar i fastighetsbeståndet.

För den del av bolagets klimatpåverkan som vi inte ännu når så använder vi klimatkompensation som verktyg för att reducera vår klimatpåverkan. 2018 klimatkompenserade vi för bolagets totala klimatpåverkan 1545 tCO_2e (scope 1 & 2), genom ett Gold Standard Global Goals projekt som heter Siam Solar Energy i Thailand. Detta projekt genomförs i Kanchanaburi och Suphanburi provinserna vilket är Thailands jordbrukscentrum. Bolaget har även för 2019 valt att fortsätta att klimatkompensera i detta projekt för bolagets totala klimatpåverkan (scope 1 & 2), 1577 tCO_2e. Se beskrivning av klimatkompensationsprojekt på nästa sida.

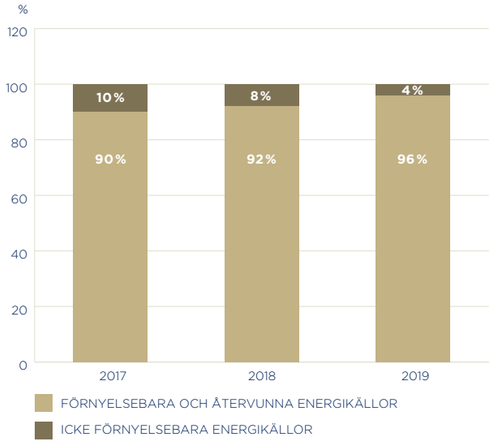
KLIMATPÅVERKAN KG CO_2e/m^2



ENERGIINTENSITET kWh/m²



FÖRDELNING FÖRNYELSEBARA/ÅTERVUNNA ENERGIKÄLLOR I VÅR VERKSAMET





STENDÖRREN KLIMATKOMPENSERAR VIA SIAM SOLAR ENERGY, THAILAND GOLD STANDARD GLOBAL GOALS

BESKRIVNING AV PROJEKTET:

Thailand är en av de största energikonsumenter i Sydostasien och den näst största importören av olja i regionen. Fossil energi utgör runt 80% av den totala energiefterfrågan. Solenergi spelar en viktig roll i Thailands framtida energitransformation. Siam Solar Energy project minskar Thailands beroende av importerad energi och driver ekonomisk utveckling i regionen och landet. Förutom att möta efterfrågan på energi i centrala Thailand så bidrar projektet till att förbättra den lokala infrastrukturen och skapar arbetsmöjligheter lokalt.

HIGHLIGHTS:

Projektets påverkan utifrån de globala målen:

148 477 MWH GENERERAS VARJE ÅR.

79 899 tCO_2e UNDVIKS VARJE ÅR TACK VARE DETTA PROJEKT. 50 MEDARNETARE FICK ACCESS TILL SOLENERGI-UTBILDNING OCH TRÄNING.

140 ARBETEN SKAPADE VID 10 SOL PV STATIONER.

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

POLICY: POLICY FÖR SÄKERHET OCH HÄLSA, JÄMSTÄLLDHETS- OCH MÅNGFALDSPOLICY, PERSONALHANDBOK, CHEFSHANDBOK

- ARBETSMILJÖ FÖR ANSTÄLLDA, HYRESGÄSTER OCH LEVERANTÖRER
- MÅNGFALD & JÄMSTÄLLDHET
- FÖRETAGSKULTUR & LEDARSKAP
- NÖJDA MEDARBETARE

För Stendörren är medarbetare, leverantörer och andra samarbetspartners en avgörande framgångsfaktor, särskilt som bolaget är ett ungt företag i tillväxtfas. Verksamheten byggs och utvecklas av motiverade och kompetenta medarbetare samt tillsammans med leverantörer och samarbetspartners. ”Attraktiv arbetsgivare” är därför ett väsentligt och självklart fokusområde för bolaget.

FOKUS 2019

BYGGA FRÅN GRUNDEN

Att få med medarbetare och den interna organisationen på en förändringsresa, som Stendörrens hållbarhetsarbete innebär, är så klart väldigt viktigt. En del av denna resa är förstås att implementera den hållbarhetsstrategi som utvecklades 2017 som i allra högsta grad behöver involvera den egna organisationen. Det handlar om att skapa ambassadörskap för den positiva förändring som Stendörren vill vara en del av. Det handlar också om delaktighet, förståelse och inte minst att levandegöra arbetet i vardagen så det skapar värde för bolagets intressenter.

Den andra delen av hållbarhetsarbetet är kopplat till fokusområdet Attraktiv arbetsgivare. I alla förändringsprocesser krävs det att man har organisationen med sig. Att medarbetarna trivs, är motiverade och känner sig delaktiga. I många dialoger som förts internt finns det en stolthet att jobba och ha varit en del av den resa som Stendörren haft sedan 2014 när bolaget startades. Det finns också utmaningar i företag som växer snabbt vilket är en dialog som förs internt på Stendörren. Det är också en av anledningarna varför Attraktiv arbetsgivare är ett prioriterat fokusområde inklusive de väsentliga hållbarhetsfrågor som ligger i detta fokusområde som bl.a. arbetsmiljö, ledarskap, nöjda medarbetare, kultur.

Under 2019 har en HR chef anställts, som ingår i ledningsgruppen, som ett naturligt steg i en organisation som växer och för att skapa struktur ur ett organisations- och medarbetarperspektiv. Policystruktur, efterlevnadskontroll genom bland annat utbildningsinsatser och processtöd har varit i fokus för att framåt skapa mer tydlighet internt. Bolaget arbetar även med att ta fram ett nytt intranät för att underlätta intern kommunikation och tillgänglighet av olika aktiviteter och information.

Som exempel har jämställdhets- och mångfaldspolicyn uppdaterats för att tydliggöra rutiner och ansvar, hur man ska agera och vart man ska vända sig om man själv, eller någon kollega, är utsatt för diskriminering eller kränkande särbehandling. Utöver detta är även processen som följer en anmälan definierad. Mångfald för Stendörren handlar om att att se, uppskatta och tillvarata medarbetares kompetenser på ett sätt som ger lönsamma effekter för verksamheten. Det handlar också om att rekrytera brett, att inte låta fördomar och normer begränsa medarbetares handlingsutrymme.

MED REGELBUNDNA PULSMÄTNINGAR HOPPAS VI PÅ EN MER PROAKTIV DIALOG MED VÅRA MEDARBETARE”

NÖJDA MEDARBETARE

En av de stora aktiviteterna under året har varit flytten av huvudkontoret. De nya lokalerna är moderna och ändamålsenliga och har förutsättningarna att skapa en bättre arbetsmiljö och sätt att arbeta för organisationen.

Stendörren skickade under 2018 ut sin första medarbetarundersökning för att strukturerat arbeta, följa upp och återkoppla till medarbetarna kring prioriterade frågor. Under 2019 har bolaget tagit beslut om att frångå den årliga medarbetarundersökningen och istället satsa på mer regelbundna pulsmätningar.



Syftet med pulsmätningar är att mäta och stämma av oftare hur organisationen mår och hur engagerad den är. På så vis kan bolaget följa upp så att man är på rätt väg och kan agera i tid om något inte står rätt till.

Förutom medarbetarundersökningar så möjliggör bolaget för återkoppling till medarbetarna genom årliga konferenser och avdelningsmöten. 100 % av medarbetarna har haft medarbetarsamtal under året.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Stendörren strävar efter att ha en kultur med omsorg om alla som arbetar i vår verksamhet. Regler, rutiner och krav är viktiga, men det är också en fråga om värderingar. Vi vill se att alla månar såväl om sin egen hälsa som sina arbetskamraters säkerhet och välbefinnande.

För att säkerställa hälsa och säkerhet arbetar vi med att:

- Ställa krav på rätt kompetens – såväl hos medarbetare som leverantörer.
- Säkerställa arbetsmiljöutbildning, för de som har behov.
- Ledningsansvar – hälsa och säkerhet är tydliga ledningsfrågor.
- Förebyggande arbete – vi identifierar vad som behöver åtgärdas.
- Vikten av skyddsutrustning – vi ställer krav på adekvat utrustning.
- Säkerhetsregler – på alla byggplatser finns ett regelverk som skall följas. Målet med arbetsmiljöarbete är en skadefri verksam- het där faror och risker för ohälsa i arbetet uppmärksammas snabbt och åtgärdas effektivt. Stendörrens verksamhet ska vara sådan att de som arbetar hos bolaget trivs och kan utvecklas både yrkesmässigt och som individer, och inte drabbas av ohälsa eller kommer till skada på grund av sitt arbete. Arbetsmiljöarbetet ska genomsyra alla beslut som fattas och alla aktiviteter som genomförs.

Under 2019 har det systematiska arbetsmiljöarbetet utvecklats, en skyddskommité har formats som ska ses två gånger per år med agenda kring nya lagar, riskbedömningar och handlingsplaner. Arbetsmiljön kring säkerhet har varit ett stort fokus 2019 för att adressera arbetet ute vid fastigheterna. Skyddsombud har valts ut, spritt över olika roller internt och arbetet har kommuniceras ut till cheferna i verksamheten. Under 2019 gick alla BAM utbildning (bättre arbetsmiljö) samt berörda BAS-U/P utbildning. Gällande säkerhet så genomförs skyddsronder på fastigheter löpande och resulterar i handlingsplan om åtgärder behöver genomföras.Ledningsgruppen har det övergripande ansvaret för att följa upp arbetet.

En anmäld arbetsskada har rapporterats under året men som inte ledde till någon frånvaro efter olyckan. Sjukfrånvaron (korttids- och långtidssjukfrånvaro) för 2019 ligger i snitt på 3 % fördelat på 3 % för kvinnor respektive 3 % för män i bolaget.

RAPPORTERINGS-PRINCIPER

& REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

DEN HÄR HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN är Stendörrens tredje GRI Standards redovisning och avser räkenskapsåret 2019, 1 januari – 31 december. Global Reporting Initiatives riktlinjer och principer är de internationellt vedertagna riktlinjerna för att redovisa icke-finansiell information. Hållbarhetsredovisningen syftar till att ge Stendörrens intressenter en heltäckande bild av bolagets utveckling, ställning och resultat samt att uppfylla de nya lagkrav som trädde i kraft 2016, avseende räkenskapsår 2017, avseende redovisning av icke finansiell information som bygger på ett EU-direktiv. Informationen omfattar frågor rörande miljö, sociala förhållanden, personal, affärsetik samt hur Stendörren bidrar med samhällsnytta. Det redovisade innehållet ska spegla hur Stendörrens strategiskt och operativt arbetar med hållbarhetsfrågor, varför de prioriterar vissa frågor framför andra och vad som är innehållet i deras arbete. I 2017 års hållbarhetsredovisning redogjorde Stendörren för hur bolaget tagit sig an hållbarhet och hur strategin utvecklades inklusive de fokusområden som det inbegriper. I denna hållbarhetsredovisning ligger fokus på att redogöra för hur implementeringsplanen framåt ser ut och vilka huvudområden som bolaget kommer arbete med framåt. Detta är bolagets tredje GRI redovisning vilket innebär att data kan jämföras mellan 2019 och 2017. Balans av både negativa och positiva effekter av verksamhetens resultat har tagits i beaktande i presentationen av resultatet av hållbarhetsarbetet. Bolaget rapporterar på GRI standards s.k. core-nivå för de indikatorer som har valts ut inom respektive fokusområde. I de fall då avsteg eller avvikelser i rapportering sker, lämnas kommentarer i GRI index om anledningen till detta. Informationen och processerna som ligger till grund för insamling av hållbarhetsdata kommer till stor del från befintliga affärssystem. I de fall som handpåläggning sker i form av uppskattningar, beräkningar och analyser ska detta vara dokumenterat av ansvarig person för att säkerställa redovisningens kvalitet. Data har i vissa fall uppdaterats bakåt i tiden p.g.a. felberäkningar men har angivits som kommenterar där det är relevant. Att det sker uppdateringar i data får ses som en mognadsfråga inom organisationen och i de datainsamlingsprocesser som görs.

STENDÖRREN RAPPORTERAR PÅ GRI STANDARDS S.K. CORE-NIVÅ FÖR DE INDIKATORER SOM HAR VALTS UT INOM RESPEKTIVE FOKUSOMRÅDE.

STENDÖRRENS HÅLLBARHETSRAPPORTERING ENLIGT ÅRSREDOVISNINGSLAGEN

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Stendörren Fastigheter AB valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. Hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 62-81, 84-86, 88-89, 160-163 i detta tryckta dokument. Stendörrens uppförandekod tillsammans med de styrdokument som tagits fram i samband med utvecklandet av hållbarhetsstrategin utgör grunden för bolagets hållbarhetsarbete. Utvärdering och uppföljning av hållbarhetsarbetet, dess mål och prioriteringar följs upp av ledningsgruppen kontinuerligt. Hantering av väsentliga risker inom hållbarhetsområdet utgör en del av ledningsgruppens arbete och kan läsas i Förvaltningsberättelsen på sidorna 88–89. De strategiska prioriteringarna för Stendörrens hållbarhetsarbete, vilka områden som är väsentliga för Stendörrens intressenter beskrivs under avsnitt Intressenter & Väsentlighet se sidorna 64–65. Av hållbarhetsstrategin på sidorna 66–69 framgår hur sociala förhållanden, personalfrågor, miljö, mänskliga rättigheter samt antikorruption relateras till Stendörrens hållbarhetsarbete. Förutom informationen ovan, beskrivs Stendörrens hållbarhetsarbete och utfallet av detta på följande sidor, uppdelat per hållbarhetsområde enligt ÅRL:

- Sociala förhållanden, personalfrågor och mänskliga rättigheter, se sidorna 70, 78-79, 81, 88-89, 163
- Miljö, se sidorna 76-77, 81, 89, 162
- Motverkande av korruption, se sidorna 70-71, 89, 162
- Mångfaldspolicy för styrelsen, se sidan 101

HÅLLBARHETS-DATA

SE GRI INDEX FÖR YTTERLIGARE GRI INDIKATORER (KVALITATIVA), S. 160–163

	AKTIV PARTNER FÖR HÅLLBART SAMHÄLLSBYGGANDE	2019	2018	2017
201-1	*Fördelat ekonomiskt värde, MKr*			
	a) Intäkter	591,6	537,4	452,3
	b) Drift	171,5	159,9	147,2
	c) Löner och ersättning till anställda	62,4	67,5	49,7
	d) Betalning till finansiärer	166,4	131,3	105,1
	e) Betalningar till den offentliga sektorn	30,0	23,8	3,6
	Behållet ekonomiskt värde	161,4	154,9	146,7
	Utdelning	31,5	59,2	49,7
	RESURSEFFEKTIVITET			
	Energi			
302-1	Total energianvändning, absoluta tal MWh	56 722	53 527	42 557
	– varav uppvärmning från fjärrvärme	34 318	29 821	25 585
	– varav uppvärmning från eldningsolja	539	1 361	1 869
	– varav diesel från tjänstebilar	459	468	378
	– varav el	21 406	21 877	14 725
	Förnyelsebara/återvunna/Icke förnyelsebara energikällor	96%/4%	92%/8%	90%/10%
	Växthusgaser			
305-1,	Totala ton CO_2 ekv utsläpp	1 577	1 545	1 656
305-2,	– varav uppvärmning från fjärrvärme	1 297	1 044	1 048
305-3	– varav uppvärmning från eldningsolja	144	363	500
	– varav el	0	0	0
	– varav tjänsteresor av bil och flyg	136	138	108
302-3,	Intensitet, energi och CO_2 per m^2			
305-4	Absoluta tal kWh/m^2	122,6	132,0	135,6
	Absoluta tal kg CO_2/m^2	3,5	3,8	5,3

	ATTRAKTIV ARBETSGIVARE	2019	2018	2017
401-1	*Anställning – nyanställda och personalomsättning*			
	Kvinnor (antal)	4	2	8
	Män (antal)	12	10	2
	Totalt	16	12	10
	Personalomsättning %	15%	2%	8%
403-2	*Omfattningen av skador, arbetsrelaterade sjukdomar, förlorade dagar, frånvaro samt totala antalet arbetsrelaterade dödsolyckor per region Sjukfrånvaro (korttids- och långtidssjukfrånvaro)*			
	Kvinnor	3%	6%	3%
	Män	3%	1%	2%
	Totalt	3%	3%	2%
404-1	Genomsnittligt antal utbildningstimmar per anställd och år	25	10	följdes ej upp
404-3	Andel anställda (i procent) som får regelbunden utvärdering och uppföljning av sin prestation och karriärutveckling	100%	100%	följdes ej upp
405-1	Mångfald anställda (antal)			
	Kvinnor < 30 år	5	3	4
	Kvinnor 31–50 år	13	10	9
	Kvinnor >50 år	10	8	9
	Totalt kvinnor	28	21	22
	Män < 30 år	5	3	2
	Män 31–50	17	9	5
	Män > 50	14	14	11
	Totalt män	36	26	18

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN TILL BOLAGSSTÄMMAN I STENDÖRREN FASTIGHETER AB, ORG.NR 556825-4741

UPPDRAG OCH ANSVARSFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2019 på sidorna 62-81, 84-86, 88-89, 160-163 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

UTTALANDE

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 23 april 2020
Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

FÖRVALTNINGS-BERÄTTELSE OCH FINANSIELLA RAPPORTER 2019

VERKSAMHETEN



DRIFTNETTO:
397 MKR

HYRESINTÄKTER:
592 MKR

RESULTAT EFTER SKATT:
290 MKR

FÖRVALTNINGSRESULTAT:
135 MKR

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Stendörren Fastigheter AB valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

- Hyresintäkterna ökade till 592 miljoner kronor (537).
- Driftnettot uppgick till 397 miljoner kronor (355).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 135 miljoner kronor (174).
- Periodens resultat minskade till 290 miljoner kronor (419).
- Resultat per aktie före utspädning uppgick till 10,30 kronor (15,00) och resultat efter utspädning uppgick till 10,26 kronor (14,92).
- Styrelsens förslag till årsstämman är att aktieutdelningen inte lämnas till förmån för återinvestering i verksamheten.
- Under året förvärvades och tillträddes 3 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om ca 12 000m². De förvärvade fastigheterna ligger i Haninge och Södertälje.
- Den 21 oktober flyttade Stendörren kontoret till nya ändamålsenliga lokaler i Garnisonen.
- Under tredje kvartalet emitterade bolaget hybridobligationer om totalt 800 miljoner kronor i nominellt värde vilka under IFRS redovisas som eget kapital. Samtidigt utnyttjades möjlighet till förtidslösen av utestående obligationslån om 477 miljoner med likviddag den 11 oktober 2019.

STYRELSEN OCH verkställande direktören för Stendörren Fastigheter AB (publ) (”Stendörren” eller ”bolaget”), med organisationsnummer 556825-4741, med säte i Stockholm, Sverige, avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget för verksamhetsåret 2019. Årsredovisningen är upprättad i miljoner kronor. Numeriska uppgifter inom parantes avser föregående räkenskapsår.

VERKSAMHETEN I KORTHET

Stendörren Fastigheter AB (publ) (”Stendörren” eller ”bolaget”) är ett fastighetsbolag med fokus på fastigheter för lager och lätt industri i Stockholmsregionen och Mälardalen. Per 31 december 2019 uppgick marknadsvärdet på bolagets fastighetsbestånd till 9 147 miljoner kronor fördelat på 124 fastigheter. Stendörren har sitt ursprung i ett av huvudsakligen två verksamhetsområden inom Kvalitena AB (publ) (”Kvalitena”), ett bolag som grundades vid mitten av 1990-talet. Under 2013 delade Kvalitena upp huvuddelen av sin fastighetsportfölj i Storstockholmsregionen i två delportföljer, en delportfölj med enbart bostadsfastigheter och en delportfölj med fastigheter för lager och lätt industri. Bostadsportföljen separerades från Kvalitena under våren 2014 genom börsnoteringen av D. Carnegie & Co AB (sedermera namnändrat till Hembla AB (publ)). Portföljen för lager och lätt industri börsnoterades av Kvalitena genom att en extra bolagsstämma i Header Compression Sweden Holding AB (”HCS Holding”) den 5 november 2014 fattade beslut om en affär där HCS Holding förvärvade samtliga aktier i Stendörren Stockholm 1 AB samtidigt som Effnetplattformen AB (publ) (”Effnetplattformen”) delades ut till aktieägarna i HCS Holding, som därefter övertog namnet Stendörren Fastigheter AB (publ). B-aktierna i Stendörren handlas sedan den 6 november 2014 på First North, Nasdaq Stockholm (med ticker STEF B). Den 7 maj 2015 flyttades aktien till First North Premier och sedan 10 april 2018 handlas aktien på Nasdaq Stockholm, Mid Cap.

Stendörren skapar långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter. Bolaget ska primärt verka i Storstockholm och övriga Mälardalen med fokus på fastigheter för lager och lätt industri. Stendörren ska skapa en hög riskjusterad avkastning för sina aktieägare genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter.

Stendörrens finansiella mål är:

- Att uppvisa en genomsnittlig årlig avkastning på eget kapital om lägst 12 % (2019 uppgick avkastningen på eget kapital till 9 %).
- Att räntetäckningsgraden långsiktigt ska uppgå till lägst 2,0 gånger (2019 uppgick räntetäckningsgraden till 1,8 gånger).
- Att soliditeten långsiktigt ska uppgå till 35 % och aldrig understiga 20 %. (2019 uppgick soliditeten till 41 %).

Koncernen bestod per den 31 december 2019 av 108 stycken aktiebolag (107) där Stendörren Fastigheter AB (publ) är moderbolag. Samtliga fastigheter ägs via dotterbolag.

FASTIGHETSBESTÅND

Stendörrens fastighetsbestånd bestod per 31 december 2019 av 124 fastigheter. Samtliga fastigheter är belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om 9 147 miljoner kronor (8 476 per 31 december 2018). De tio största hyresavtalen svarade för ca en fjärdedel av den samlade årshyran. Bolagets största hyresavtal med Coop Sverige som hyresgäst, representerar ca 9 % av den samlade årshyran. Fastighetsbeståndet omfattade totalt ca 731 000 m² lokalyta. Ytslagen lager, lätt industri och logistik svarade för ca 66 % av den totala uthyrningsbara ytan. Stendörren hade per samma datum 25 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter som vid full exploatering bedöms kunna tillskapa ca 622 000 m² BTA (total byggarea), huvudsakligen för lätt industri-, logistik och handelsändamål, men också bostäder. Inom befintligt fastighetsbestånd arbetar bolaget med framtagande av nya detaljplaner för bostäder. Marknadsvärdet på byggrättsportföljen uppgår per rapportdatumet till ca 1 282 miljoner kronor.

FINANSIERING

Per 31 december 2019 uppgick koncernens egna kapital till 3 840 miljoner kronor (2 780). Koncernens räntebärande skulder uppgick till 4 816 miljoner kronor (5 288) motsvarande en belåningsgrad om 50 % (61). Den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna uppgick till 2,3 år (2,6)och den genomsnittliga räntebindningen på skulder till kreditinstitut till 2,8 år (2,0). Den genomsnittliga räntan på bolagets totala räntebärande lån uppgick (inklusive derivatens påverkan) till 2,2 % (2,4) och räntan på lån i kreditinstitut, per rapportdatum, till 1,9 % (1,8). Stendörren hade vid periodens ingång två utestående obligationslån. Det första obligationslånet (2017–2020) uppgick till totalt 710 miljoner kronor och löpte med en ränta om Stibor 90 plus 4,00 % för vilket förtida återlösen påkallades under 2019. Det andra obligationslånet (2018–2021) uppgår till 650 miljoner kronor och det löper med en ränta om Stibor 90 plus 4,25 %. Under tredje kvartalet emitterade bolaget hybridobligationer om totalt 800 miljoner kronor i nominellt värde vilka under IFRS redovisas som eget kapital. Räntan på säljreverserna uppgår till i genomsnitt 3,0 %.

ORGANISATION

Stendörren hade per 31 december 2019 55 anställda (51) med fördelningen 32 män (26) och 23 kvinnor (25). För att Stendörren ska kunna fortsätta växa som bolag är det en förutsättning att bolaget erbjuder en god arbetsmiljö som präglas av öppenhet och respekt, högt i tak och bra utvecklingsmöjligheter. Stendörrens verksamhet ska vara sådan att de som arbetar hos

- Stendörren inte drabbas av ohälsa eller kommer till skada på grund av arbetet, och att de trivs och kan utvecklas både yrkesmässigt och som individer. Arbetsmiljöarbetet ska genomsyra alla beslut som fattas och alla aktiviteter som genomförs.

Jämställdhet i arbetslivet är inte enbart en rättvisefråga, utan även en företagsekonomisk fråga. Det handlar om att tillvarata kompetens hos medarbetarna och att attrahera de mest kompetenta personerna vid rekrytering, vare sig de är män eller kvinnor.

Årsstämman 2019 beslutade i enlighet med styrelsens förslag om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som ska gälla till slutet av årstämman 2020 enligt följande. Ersättningsfrågor behandlas av styrelsens ersättningsutskott och beslutas av styrelsen i sin helhet. Ledande befattningshavarna ska erbjudas en marknadsmässig kompensation som ska beakta den enskildes ansvarsområden och erfarenhet. Ersättningen ska bestå av fast lön, rörlig ersättning, pension och andra sedvanliga förmåner. Den rörliga ersättningen ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier, utformade med syfte att främja bolagets långsiktiga värdeskapande och ska som mest uppgå till ett belopp motsvarande sex månadslöner. För att uppmuntra till långsiktig samsyn med bolagets aktieägare, ska utöver lön, pension och övriga ersättningar, även incitament kunna erbjudas i form av aktierelaterade instrument.

I ljuset av vissa regelförändringar har styrelsen föreslagit att årsstämman 2020 beslutar om uppdaterade riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som ger en mer detaljerad bild av ersättningen till ledande befattningshavarna. De föreslagna riktlinjerna framgår på sidorna 108–109.

HÅLLBARHET

Sedan starten 2014 har Stendörren haft en ambition att införliva ett aktivt hållbarhetsarbete i verksamheten. Bolagets affärsidé är att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter på ett ansvarstagande sätt. För att göra det behöver bolaget möta framtidens krav från intressenter på ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet. Under 2017 accelererade Stendörren hållbarhetsarbetet genom en systematisk intressentdialog och materialitetsanalys samt ett omfattande strategiarbete. Detta har mynnat ut i fyra fokusområden för bolaget med ett antal olika väsentliga frågor inom varje fokusområde;
1. Operationell excellens
2. Aktiv partner för hållbart samhällsbyggande
3. Resurseffektivitet
4. Attraktiv arbetsgivare

I april 2018 släppte Stendörren sin första hållbarhetsrapport, för räkenskapsår 2017, enligt GRI Standards och i enlighet med det lagstadgade kravet på hållbarhetsrapportering enligt ÅRL. Stendörrens mål med hållbarhetsarbetet är inte bara att möta förväntningar från olika grupper av intressenter. Bolaget vill även ligga i framkant när det gäller att skapa hållbara lösningar för de verksamheter som bedrivs i våra fastigheter och därigenom bidra till att lösa de utmaningar samhället står inför. Därför har bolaget utvecklat en strategi för proaktivitet och positivt värdeskapande som utgår från vårt fokusområde *Aktiv partner för hållbart samhällsbyggande:*

- Stendörren söker partnerskap med transportföretag och infrastrukturbyggare för att skapa smarta service- och logistiklösningar för bolagets fastigheter, Stendörren ska samarbeta med branschorganisationer som delar bolagets syn på en mer hållbar och effektivare industri, lager och logistik.
- Stendörren samarbetar med kommuner för att lyfta de områden där bolaget verkar och bidrar till att dessa kommuner kan blir hållbara och framtidsinriktade föredömen.
- Genom nära dialog skapar Stendörren, tillsammans med sina kunder, hållbara lokallösningar för våra hyresgäster.

Stendörren har satt ett strategiskt ramverk för hur bolaget ska arbeta med ambitionen att utveckla hållbarhet som del av affären. Fokus de närmsta åren kommer vara att följa bolagets affärsidé och integrera hållbarhet som kärnvärde i ett ansvarsfullt företag men också med fokus på positivt värdeskapande och hur vi kan leverera samhällsnytta genom vår kärnverksamhet.

MODERBOLAG

Verksamheten i moderbolaget utgörs av ledningsfunktioner av koncernens alla bolag och fastigheter. Dessa funktioner inkluderar bland annat fastighetsförvaltning, projektledning och finansiering. All personal är anställd i moderbolaget. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Moderbolagets intäkter under perioden utgörs huvudsakligen av 102 miljoner kronor i utdebitering av tjänster som utförts av egen personal. Räntenettot består av netto debiterad ränta på koncerninterna lån samt extern räntekostnad för bolagets obligationslån. Likvida medel uppgick per 31 december 2019 till 39 miljoner kronor (42) och det egna kapitalet uppgick till 1 714 miljoner kronor (964).

RISKER OCH RISKHANTERING

STENDÖRREN utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för bolagets resultat och finansiella ställning. Det finns en rad faktorer som påverkar, eller skulle kunna påverka Stendörrens verksamhet både direkt och indirekt. God internkontroll, ändamålsenliga administrativa system, rutiner, policyer och kompetensutveckling är metoder för att kontrollera och minimera riskerna som verksamheten utsätts för. För att säkerställa att Stendörren har en ändamålsenlig riskhantering och god intern kontroll har bolaget, utöver styrande dokument såsom styrelsens arbetsordning, instruktion för VD med tillhörande delegationsordning och attestinstruktion, antagit en rad interna riktlinjer, arbetsprocesser och rutiner. Styrelsen har det övergripande ansvaret för riskhantering och interna kontroller medan det operativa ansvaret delegeras till VD. För att säkerställa så långt som möjligt att rätt risker identifieras och att bolagets kontrollrutiner adresserar dessa risker på ett adekvat sätt genomförs årligen en inventering och rating av vilka risker av finansiell-, operationell-, strategisk- samt regelefterlevnadkaraktär som bolaget är utsatt för. Ett av huvudsyftena med detta arbete är att identifiera risker och potentiella felkällor samt att identifiera och dokumentera befintliga kontrollrutiner och, där så funnits nödvändigt, tillsätta nya rutiner och/eller IT-baserade kontroller.

Nedan anges några av de riskområden som enligt bolagets egen bedömning kan, om de inträffar, medföra betydande påverkan på bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Faktorerna är inte framställda i prioriteringsordning och gör inte anspråk på att vara heltäckande.

FINANSIELLA RISKER

Inom gruppen finansiella risker har bolaget bl.a. identifierat följande betydande riskområden:

- *Fastighetsvärdering.* Stendörren redovisar sitt innehav av förvaltningsfastigheter till verkligt värde, vilket innebär att fastigheternas koncernmässigt bokförda värde motsvarar det bedömda marknadsvärdet enligt redovisningsstandarden IAS 40 Förvaltningsfastigheter. En nedgång i fastigheternas marknadsvärde medför således en direkt negativ påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning även om koncernens kassaflöde inte påverkas förrän fastigheten säljs. För att säkerställa att en rättvisande och trovärdig bedömning av fastigheternas marknadsvärde görs, anlitar Stendörren externa, oberoende och välrenommerade värderingsföretag som på årlig basis utför marknadsvärderingar av koncernens samtliga fastigheter.
- *Finansiering.* Stendörrens verksamhet finansieras, förutom av eget kapital, av externt tillhandahållet kapital. Kapitalkostnaden utgör Stendörrens enskilt största kostnad. Som en följd av detta är bolaget exponerat för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Det är vidare sannolikt att huvuddelen av erforderligt kapital för finansieringen av såväl utvecklingen av befintliga fastigheter som tillkommande förvärv kommer att tillhandahållas av banker, kreditinstitut eller andra långivare. Stigande kapitalkostnader kommer således att medföra en negativ påverkan på Stendörrens kassaflöde, resultat och finansiella ställning. Det kan ej garanteras att långivarna kommer att förlänga Stendörrens krediter vid krediternas slutförfall. Det kan ej heller garanteras att alternativa kreditfaciliteter då kommer att stå till förfogande.

  Koncernens huvudsakliga finansiering består av bilaterala finansieringsavtal med svenska banker och kreditinstitut. I normalfallet löper dessa avtal med åtaganden om att upprätthålla miniminivåer avseende räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Det innebär att kreditgivare kan ges rätt att påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid eller att begära ändrade villkor för det fall dessa särskilda åtaganden ej uppfyllts av låntagaren. För att minimera risker att ingångna låneavtal ej förnyas på skäliga villkor, strävar Stendörren efter att teckna låneavtal med långa kapitalbindningstider. Därtill strävar bolaget efter att sprida de olika lånefaciliteternas förfallodatum jämnt över tiden så att endast en mindre del av kreditstocken förfaller till omförhandling varje år. Vid räkenskapsårets utgång uppfyller bolaget med god marginal samtliga finansiella åtaganden i befintliga kreditavtal. Förfallostrukturen på bolagets räntebärande skulder per 31 december 2019 framgår av not 17 och not 18.
- *Skatterisker.* En förändring i skattelagstiftning, eller en förändring av rättspraxis, kan medföra en förändrad framtida skattesituation för bolaget. Felaktig beräkning av och därmed felaktigt deklarerad inkomstskatt kan även medföra betydande skattetillägg och straffavgifter. För att dels säkerställa att förändringar i skattelagstiftningen efterlevs och dels att beräkning och deklaration av inkomstskatt

- och förbättringar av fastigheternas tekniska funktion. Betydande belopp investeras även i om-, till- och nybyggnationer. Risker som kan identifieras i samband med projektutveckling utgörs dels av rena felkalkyleringsrisker där kostnaden för projekten kan felbedömas, oförutsedda omständigheter som medför negativa ekonomiska konsekvenser samt risk för väsentliga förseningar av projekt som kan leda till viteskostnader och andra oförutsedda kostnader. Dessa risker strävar Stendörren att minimera genom att ha tydliga projektrutiner med täta kontroller och uppföljning. Av stor vikt är även att den initiala projektplanen och kostnadsberäkningen görs noggrant och att tidsaspekter beaktas på ett realistiskt sätt vid avtalsskrivningen.
- *Organisatoriska risker.* Inom gruppen operationella risker finns även ett antal risker av HR karaktär, såsom ett stort beroende av nyckelpersoner, en hög personalomsättning som kan medföra otrivsel på arbetsplatsen och en ökad risk för felbeslut av personer med kort erfarenhet, förhöjd stressnivå som kan leda till ökad psykosocial påfrestning (stress/utbrändhet). Stendörren möter dessa risker genom ett ökat fokus på personalvård och friskvård men också genom regelbundna medarbetarsamtal och en årlig medarbetarundersökning där synpunkter och förslag från organisationen hanteras. För att Stendörren mer frekvent ska kunna få synpunkter och förslag från organisationen använder Stendörren sedan januari 2020 kvartalsvisa medarbetarmätningar istället för den tidigare årliga medarbetarundersökningen.
- *IT risker.* Bristande IT tillgänglighet och en otydlig IT strategi riskerar att leda till sänkt effektivitet och fördyringar. Stendörren är ett relativt ungt företag som under 2017 och 2018 bytt ut alla väsentliga IT system mot moderna och ändamålsenliga system för fastighetsförvaltning, redovisning och rapportering.

STRATEGISKA RISKER

Strategiska risker avser bland annat risker sammanhängande med såväl makroekonomiska faktorer som utvecklingen på de lokala fastighetsmarknaderna – omständigheter som ligger utanför bolagets kontroll. Dessa faktorer innefattar, men är inte begränsade till, tillväxten i bruttonationalprodukt (”BNP”), inflation, räntenivåer, befolkningstillväxt och sysselsättningsgrad. Trender i de makroekonomiska förutsättningarna påverkar direkt och indirekt den svenska fastighetsmarknaden, efterfrågan på kommersiella fastigheter och därmed bolagets uthyrningsgrad, hyresnivåer, marknadsvärdet av dess tillgångar samt tillgången till, och kostnaden för, finansiering.

En nedgång eller svängning i tillväxt på de lokala marknader där bolaget är verksamt kan påverka hyresnivåer och uthyrningsgrad, vilket kan få en negativ inverkan på bolagets resultat för dess operativa segment och kan negativt påverka bolagets övergripande verksamhet, finansiella ställning och resultat. Även efterfrågan på bolagets fastigheter kan minska, vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. Dessa risker hanterar Stendörren genom att ständigt lyssna in signaler från marknaden och befintliga och potentiella kunder och anpassa produkterbjudandet.

REGELEFTERLEVNAD

Bolagets verksamhet regleras av och måste uppfylla kraven i ett flertal lagar och regleringar. Det finns en risk att bolagets tolkning av tillämpliga lagar och regler inte är korrekt eller att regelverk kan ändras i framtiden. Bolaget kan även komma att behöva ansöka om olika tillstånd och registreringar hos kommuner eller myndigheter för att kunna bedriva sin verksamhet. Stendörren bedömer att bolaget har adekvat kompetens och interna processer för att kunna identifiera, kvantifiera och hantera dessa risker, men det finns ändå en risk att bolaget inte kommer att erhålla nödvändiga tillstånd eller beslut eller att sådana beslut överklagas, eller på annat sätt är förenade med villkor som kan leda till ökade kostnader och förseningar för planerade utvecklingsprojekt för fastigheter eller i övrigt ha en negativ inverkan på bolagets verksamhet och utveckling.

Bolaget riskerar även att involveras i rättsliga eller administrativa förfaranden, vilket kan avse omfattande skadeståndsanspråk eller andra krav på betalningar, inklusive skadeståndsanspråk från kunder eller konkurrenter för brott mot konkurrenslagstiftning. Förberedelser inför, bestridanden utav samt utfallet av initierade förfaranden kan bli långvariga och kostsamma. Utfallet av sådana förfaranden är svåra att förutse. Vid negativt utfall i ett större rättsligt eller administrativt förfarande, oavsett om det grundas på en dom eller en förlikning, kan Stendörren åläggas ett betydande betalningsansvar. Dessutom kan kostnader i samband med tvister och skiljedomsförfaranden bli betydande.

HÅLLBARHETSRISKER

Stendörren mest väsentliga hållbarhetsrisker finns inom följande områden; arbetsmiljö, mänskliga rättigheter, affärsetik, anti-korruption samt miljö. Förutom policys och styrdokument inkluderar Stendörren även den särskilda uppförandekoden för leverantörer, kunder och affärspartners, som utvecklades av bolaget 2018, i det avtal som ingås med Stendörrens leverantörer. Denna kod har under 2019 skickats till bolagets mest väsentliga leverantörer för påskrift, baserat på volym och risker inom Bolagets strategiska fokusområden kring hållbarhet.

Dessa innefattar bl.a Bolagets ställningstagande och riktlinjer vad avser miljö, arbetsmiljö, mänskliga rättigheter och anti-korruption.

- *Arbetsmiljö och mänskliga rättigheter.* Som fastighetsägare medför det ett ansvar för de människor som vistas i fastigheterna. Det kan vara medarbetare, hyresgäster eller leverantörer. Genom oaktsamhet kan bolaget göra sig skyldig till psykologiska som fysiska skador på person för vilka Bolaget blir ansvarig. Bolaget hanterar dessa risker genom förebyggande systematiskt arbetsmiljöarbete och arbetsmiljöinventeringar i våra fastigheter. Det föreligger även risker i de fall bolaget har nyproduktion eller renoveringar av fastigheter som involverar leverantörer och underleverantörer. Undermålig uppföljning av arbetsförhållanden kring hälsa och säkerhet samt mänskliga rättigheter, som dåliga arbetsvillkor och tvångsarbete för personer med utomeuropeisk härkomst, kan leda till ryktesrisker, badwill risker och varumärkesrisker. Bolaget hanterar dessa risker genom sin uppförandekod vilken även täcker in leverantörer och utvärdering av leverantörer som Bolaget ingår samarbete med.
- *Affärsetik och anti-korruption*. Att bryta mot lagstadgad och vedertagen affärsetik är en risk för Stendörren. Allvarliga överträdelser som incidenter av korruption, mutor och överträdelser kan långvarigt skada Bolagets förtroende och förmåga att verka på marknaden. 2016 antogs en Uppförandekod i bolaget som även täcker in leverantörer samt en Personalhandbok som inkluderar Bolagets ställningstagande och agerande för att motverka att mutor och korruption ska förekomma.
- *Miljö*. Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Enligt miljöbalken har den som bedrivit en verksamhet som har bidragit till föroreningar även ett ansvar för efterbehandling och eventuell sanering. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, ansvarig. Det innebär att krav, under vissa förutsättningar, kan komma att riktas mot Stendörren för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten, för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken. Sådana krav kan påverka Bolagets resultat, kassaflöde och finansiella ställning negativt. För att minimera denna potentiella miljörisk gör Stendörren miljöundersökningar där så är påkallat inom ramen för förvärvsprocessen av de fastigheter som bolaget överväger att förvärva. För närvarande finns inga nuvarande eller historiskt kända miljökrav av något slag riktat mot något av koncernbolagen. Föroreningar kan vidare upptäckas på fastigheter och i byggnader, och särskilt vid renoveringsprocesser eller när byggnader uppgraderas för miljöcertifiering. Åtgärder som hänför sig till sådana föroreningar är en del av Stendörrens pågående verksamhet och bolaget bedömer att det har adekvat kompetens och processer för att bedöma och kvantifiera risker i samband med renoveringar och uppgraderingar. Bolaget är och kan även bli föremål för ytterligare reglering kring exempelvis arbetsmiljö och arbetssäkerhet, hantering av asbest och sanering samt lagar som reglerar utsläpp av växthusgaser, bland annat genom energi- och elförbrukning. Bristande efterlevnad av sådana lagar och regler kan resultera i utfärdande av verkställighetsåtgärder, avgifter eller böter, och även i vissa fall restriktioner avseende bolagets verksamhet, som kan vara påtagliga.

FASTIGHETS-VÄRDEN



Stendörren redovisar sina fastighetsvärden till verkligt värde. Fastigheterna utgör den väsentligen största tillgången i koncernens balansräkning och förändrade marknadsvärden av fastigheterna har potentiellt betydande påverkan på koncernens redovisade resultat och substansvärde.

PER BOKSLUTSDATUM 31 DECEMBER 2019 består Stendörrens portfölj av förvaltningsfastigheter av 124 registerfastigheter som sammantaget marknadsvärderats till 9 147 miljoner kronor.

Alla fastigheter värderas kvartalsvis internt. Därtill externvärderas varje fastighet minst en gång per kalenderår.

Värderingsmodellen som används av såväl de externa värderarna som Stendörren, är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell, och kompletteras även av ortsprisanalyser, (se nedan). Både orealiserade och realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs i not 1. Tillkommande utgifter som är värderingshöjande aktiveras. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden.

Värderingsmetodik

Stendörrens marknadsvärderingar (både de externa värderingarna och interna) är utförda som avkastningsvärderingar enligt kassaflödesmodell i linje med MCSI Svenskt Fastighetsindex värderingshandledning. Värderingarna grundar sig på kassaflödesanalyser innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under en 10-årig kalkylperiod enligt följande princip:

Förväntat framtida kassaflöde under vald kalkylperiod beräknas enligt:
+ Hyresinbetalningar
– Driftkostnader
= Driftnetto
– Investeringar
= Kassaflöde

Antaganden avseende de förväntade framtida kassaflödena görs utifrån analys av:
- Marknadens/närområdets framtida utveckling.
- Fastighetens marknadsförutsättningar och marknadsposition.
- Marknadsmässiga hyresvillkor.
- Budgeterade drift- och underhållskostnader med jämförelse mot likartade fastigheter.
- Känt och bedömt investeringsbehov i fastigheten (hyresgästanpassningar och större investeringsbehov som inte omfattas av det löpande underhållet).

De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar en sammanvägning av Bolagets interna och den externa värderarens tolkning av hur en presumtiv köpare på marknaden skulle resonera och summan av nuvärdet av driftnetton och restvärde kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet. Samtliga fastigheter besiktigas fysiskt av värderingsman vid första värderingstillfälle och ombesiktigas vid behov (exempelvis efter om- eller tillbyggnad eller efter större hyresgästanpassningar). Det ska dock aldrig gå mer än 3 år mellan besiktningstillfällena. Byggrätter och potentiella byggrätter har värderats utifrån ortprisstudier, läge i planprocessen och fastställda avyttringsvärden.

Värderingsparametrar

Kassaflödeskalkylerna baseras på antaganden om framtida utveckling enligt nedanstående parametrar:
- Långsiktigt inflationsantagande.
- Antagande om marknadshyra för alla uthyrningsbara ytor.
- Bedömda driftkostnader utifrån historiska kostnader, budgeterade kostnader och tillgänglig statistik för jämförbara objekt.
- Bedömda kostnader för hyresgästanpassningar per lokal.
- Bedömd vakanstid mellan hyresgäster.
- Bedömt lång- och kortsiktigt underhållsbehov.
- Bedömning av marknadens avkastningskrav för det specifika objektet.

Det långsiktiga inflationsantagandet motsvarar Riksbankens långsiktiga mål om 2 % i årstakt under kalkylperioden. Kalkylperioden för respektive värderingsobjekt löper över 10 år. Analysen av framtida driftnetton grundas på gällande hyresavtal samt en analys av den gällande hyresmarknaden. I de fall hyresvillkoren bedöms som marknadsmässiga antas de möjliga att förlänga till oförändrade villkor. I de fall den kontrakterade hyran bedöms avvika från gällande marknadshyra antas den justeras till marknadsmässig nivå vid kontraktsutgång. På motsvarande sätt antas fastighetens uthyrningsgrad över tid anpassas till en bedömd marknadsmässig nivå.

Drift- och underhållskostnader baseras dels på en analys av respektive fastighets historiska och budgeterade kostnadsnivå, dels på erfarenheter och statistik avseende liknande fastigheter, bland annat från statistik redovisad av MCSI. >

Byggrätter

Stendörren hade per 31 december 2019 25 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter. Vid full exploatering av dessa byggrätter är bedömningen att upp till 622 000 m² byggnadsarea kan tillskapas, huvudsakligen för lätt industri, logistik och handelsändamål. I ett par av dessa fastigheter pågår även planarbete för att omvandla byggrätterna till annat användningsområde, såsom bostäder. Dessa byggrätter är redovisade till ett bedömt marknadsvärde om 1 282 miljoner kronor (motsvarande ca 14 % av det samlade fastighetsvärdet). Möjligheterna i byggrätterna bedöms som mycket goda då de är koncentrerade till flera av Storstockholms mest attraktiva områden såsom Stockholms kommun, Botkyrka, Södertälje (Stockholm-Syd), Västerhaninge, Upplands-Bro, Sollentuna och Enköping. Utvecklingen inom byggrätter och projektfastigheter är primärt kunddriven. Fokus ligger på att hitta befintliga och nya hyresgäster som är i behov av större eller helt nya lokaler och möta detta behov genom att göra kundanpassade tilläggsinvesteringar, alternativt genomföra nybyggnation. I syfte att minimera riskexponeringen tecknas vanligen långa hyresavtal med kunderna innan investeringarna initieras. Bolaget avser att löpande under de närmaste åren bebygga och utveckla stor del av dessa fastigheter.

Känslighetsanalys

Förändringar i kassaflöden och marknadens avkastningskrav har stor betydelse för fastigheternas marknadsvärden. Baserat på Stendörrens bedömda löpande intjäningsförmåga per 31 december 2019 skulle en förändring om 5 % av driftnettot uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med ca 457 Mkr uppåt respektive nedåt. En förskjutning uppåt eller nedåt med 0,5 % enheter av marknadens direktavkastningskrav skulle på motsvarande sätt påverka det bedömda marknadsvärdet med ca –827 miljoner kronor uppåt och 1 010 miljoner kronor nedåt (alla andra värdepåverkande antaganden antas i känslighetsanalysen vara oförändrade) *enligt tabellen på sid 102*.

VÄRDERINGS-PARAMETRAR PER 2019-12-31	MIN	MAX	VIKTAT SNITT
Direktavkastningskrav	5,0% (5,2%)	13,5% (13,8%)	6,2% (6,3%)
Kalkylränta kassaflöde	5,0% (5,0%)	15,8% (16,0%)	8,1% (8,2%)
Kalkylränta restvärde	7,1% (7,3%)	15,8% (16,0%)	8,3% (8,4%)
Långsiktigt vakansantagande	4,0% (3,0%)	30,0% (25,0%)	6,2% (6,1%)
Byggrätter, kr/m² BTA	400 (400)	3 700 (2 800)	1 860 (1 064)

År 2018 i parentesen

FÖRÄNDRING AV DIREKTAVKASTNINGSKRAV \ FÖRÄNDRING AV DRIFTNETTO	–5,0 %	–2,5 %	0,0 %	2,5 %	5,0 %
–0,50 %	501,9	755,8	1009,7	1263,6	1517,6
–0,25 %	–2,8	237,8	478,5	719,1	959,7
0,00 %	–457,3	–228,7	0,0	228,7	457,3
0,25 %	–868,8	–651,0	–433,1	–215,3	2,5
0,50 %	–1243,1	–1035,1	–827,1	–619,1	–411,1

Belopp i Mkr

Värdeförändringar under 2019

Den samlade värdeförändringen under perioden uppgår till 237 miljoner kronor (366), varav 0 miljoner kronor (–40) avser realiserade värdeförändringar vid fastighetsförsäljningar (*se tabell nedan*).

Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet drivs under perioden dels av förändrade kassaflöden genom omförhandlade hyresavtal eller ändrade kostnader, dels av ändrade antaganden om marknadshyror samt även justerade avkastningskrav. Genomsnittligt avkastningskrav i fastighetsvärderingarna per 31 december 2019 var 6,2 % (6,3).

FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER, MILJONER KRONOR	JAN-DEC 2019	JAN-DEC 2018
Fastighetsbestånd vid årets början	**8 476**	**6 494**
Förvärv av fastigheter	160	1 687
Försäljning av fastigheter	–	–367
Investeringar i befintliga fastigheter	267	296
Värdeförändringar i befintliga fastigheter	243	366
Fastighetsbestånd vid periodens slut	**9 147**	**8 476**

STENDÖRRENS AKTIE OCH ÄGARE

Stendörren är ett fastighetsbolag med ett börsvärde vid utgången av 2019 om 4 758 miljoner kronor. Bolagets B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Stendörrens börsvärde steg med 69 % under 2019.

AKTIE

Aktiekapitalet i Stendörren uppgick per 31 december 2019 till 16 893 384,60 kronor. Stendörren hade vid årets utgång totalt 28,2 miljoner utestående aktier fördelat på 2,5 miljoner A-aktier av respektive 25,7 miljoner B-aktier. A-aktier i Stendörren berättigar till tio röster per aktie på bolagsstämma och B-aktier berättigar till en röst per aktie. A-aktier kan konverteras till B-aktier till förhållandet 1:1. A- och B-aktier medför samma rätt till andel i bolagets tillgångar och överskott. Under 2018 ökade antalet utestående aktier med 0,5 miljoner B-aktier i samband med inlösen av ett personaloptionsprogram. Enligt bolagsordningen finns härutöver möjligheten för Stendörren att utge preferensaktier.

AKTIEKURSENS UTVECKLING OCH AVKASTNING

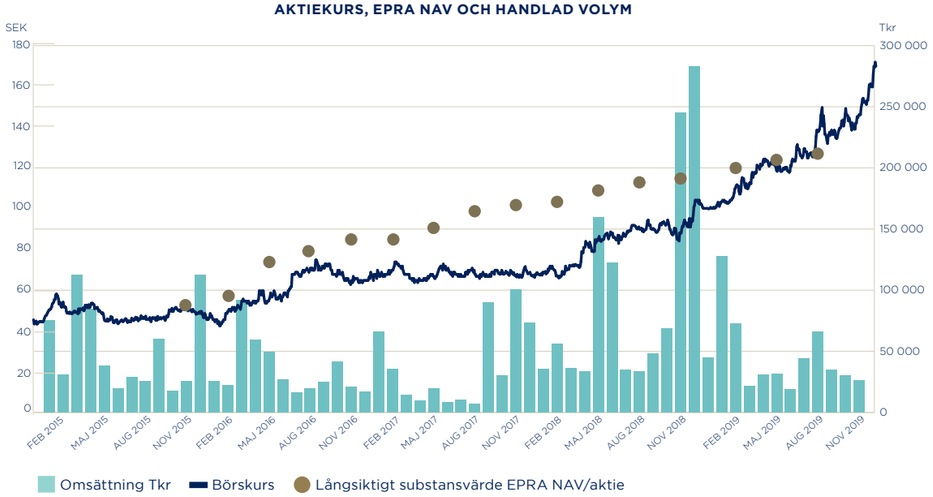
Börskursen steg under året med 69 % till 169,0 kronor, sammantaget medförde detta att börsvärdet ökade med 69 %. Under samma period steg fastighetsindex på Stockholmsbörsen med 62 % varvid Stendörren för fjärde året i rad uppvisar en ökningstakt i den genomsnittliga börskursen som överstiger fastighetsindex. Aktien handlades till all time high-kursen 171,0 kronor den 27 december för att sedan falla tillbaka till 169,0 kronor (100,0) på årets sista handelsdag den 30 december. Årets lägsta betalkurs var 99,8 kronor.

HANDELSPLATS OCH OMSÄTTNING

Stendörrens aktie handlas från den 10 april 2018 på listan för medelstora bolag, MidCap, efter att Nasdaq Stockholms bolagskommitté under våren 2018 godkände byte av noteringsplats från Nasdaq First North Premier, till Nasdaq Stockholms huvudlista. Bolagets kortnamn är STEF B. Bolagets ISIN-kod är SE0006543344.

Under 2019 har totalt 4,6 miljoner aktier omsatts till ett värde om 1 548 miljoner kronor (exklusive aktier omsatta utanför handelsplatsen). >

AKTIEKURS, EPRA NAV OCH HANDLAD VOLYM

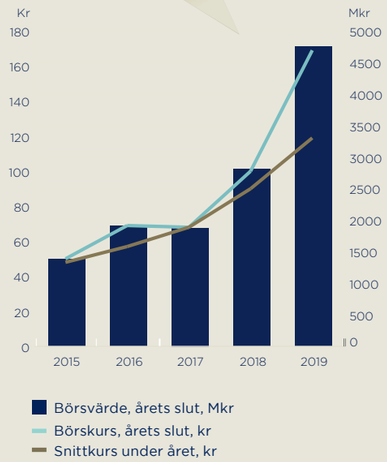


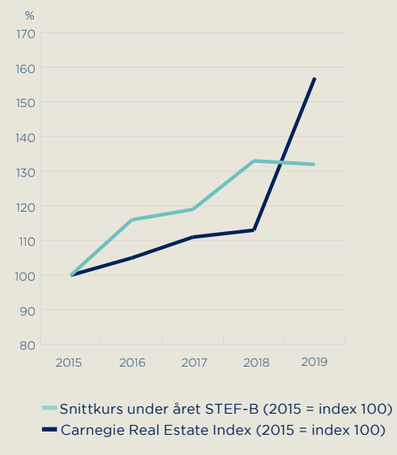


4 ÅR

I FÖLJD HAR TILLVÄXTEN I STENDÖRRENS SNITTKURS VARIT HÖGRE ÄN FASTIGHETSINDEX

UNDER 2019 STEG STENDÖRRENS BÖRSVÄRDE MED 69%





STENDÖRRENS AKTIEÄGARE

Årsstämman beslutade den 22 maj 2019 om att bemyndiga styrelsen att, för tiden intill slutet av nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, utan avvikelse från befintliga aktieägares företrädesrätt fatta beslut om nyemission av stam- och/eller preferensaktier, teckningsoptioner eller konvertibler. Nyemission ska kunna ske med kontant betalning eller med bestämmelse om apport eller kvittning. Antalet stam- och/eller preferensaktier, teckningsoptioner eller konvertibler som ska kunna ges ut med stöd av bemyndigandet ska inte vara begränsat på annat sätt än vad som följer av vid var tid gällande bolagsordnings gränser för aktiekapital och antal aktier.

Årsstämman 2019 beslutade även att bemyndiga styrelsen att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om förvärv av så många egna aktier att bolagets innehav vid var tid inte överstiger 10 % av samtliga aktier i bolaget. Vidare beslutade årsstämman att bemyndiga styrelsen att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om överlåtelse av egna aktier. Förvärv av egna aktier ska ske på Nasdaq Stockholm och får endast ske till ett pris per aktie inom det gällande kursintervallet, varmed avses intervallet mellan högsta köpkurs och lägsta säljkurs. Överlåtelse av egna aktier får ske både på Nasdaq Stockholm och på annat sätt (vilket beskrivs närmare i kallelsen till årsstämman). Bemyndigandet att förvärva egna aktier syftar till att ge styrelsen ökat handlingsutrymme i arbetet med bolagets kapitalstruktur och skapa flexibilitet beträffande bolagets möjligheter att distribuera kapital till aktieägarna. Bemyndigandet att överlåta egna aktier syftar till att möjliggöra företags- och fastighetsförvärv, anskaffning av rörelsekapital eller breddning av ägarkretsen.

AKTIEÄGARE STORLEKSKLASSER PER 31 DECEMBER 2019

INNEHAV AKTIER	ANTAL AKTIE-ÄGARE	ANDEL AV ANTAL	A-AKTIER	B-AKTIER	INNEHAV (%)	RÖSTER (%)	MARKNADS-VÄRDE (KSEK)
1 – 500	3 123	89 %	–	149 122	1 %	0 %	25 202
501 – 1 000	118	3 %	–	96 413	0 %	0 %	16 294
1 001 – 5 000	162	5 %	–	394 013	1 %	1 %	66 588
5 001 – 10 000	32	1 %	–	230 616	1 %	0 %	38 974
10 001 – 15 000	14	0 %	–	176 493	1 %	0 %	29 827
15 001 – 20 000	13	0 %	–	240 663	1 %	0 %	40 672
20 001 –	47	1 %	2 500 000	24 368 321	95 %	97 %	4 540 746
Total	**3 509**	**100 %**	**2 500 000**	**25 655 641**	**100 %**	**100 %**	**4 758 303**

STÖRSTA AKTIEÄGARE BASERAT PÅ UPPGIFTER FRÅN EUROCLEAR SWEDEN AB PER 31 DECEMBER 2019

ÄGARE	ANTAL AKTIER	A-AKTIER	B-AKTIER	INNEHAV (%)	RÖSTER (%)
Stendörren Real Estate AB	11 451 606	2 000 000	9 451 606	40,67 %	58,14 %
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	4 453 941	–	4 453 941	15,82 %	8,79 %
Altira AB	2 901 720	500 000	2 401 720	10,31 %	14,61 %
SEB Investment Management	1 558 286	–	1 558 286	5,53 %	3,08 %
Verdipapirfond Odin Ejendom	999 036	–	999 036	3,55 %	1,97 %
Humle Kapitalförvaltning AB	636 379	–	636 379	2,26 %	1,26 %
Jp Morgan Bank Luxembourg S.a.	613 551	–	613 551	2,18 %	1,21 %
Anders Ivarsson Aktiebolag	463 349	–	463 349	1,65 %	0,91 %
Alfred Berg	367 213	–	367 213	1,3 %	0,72 %
Skagen M2 Verdipapirfondet	353 194	–	353 194	1,25 %	0,7 %
Övriga ägare	4 357 366	–	4 357 366	15,48 %	8,61 %
SUMMA	**28 155 641**	**2 500 000**	**25 655 641**	**100,00 %**	**100,00 %**

INCITAMENTSPROGRAM FÖR STENDÖRRENS MEDARBETARE

Stendörren har två incitamentsprogram vilka beslutades om vid årsstämmorna 2017 och 2018. Båda programmen är riktade till bolagets anställda och omfattar emissioner av teckningsoptioner vilka deltagarna i programmen förvärvat mot kontant betalning till moderbolaget. Teckningsoptionerna förvärvades till marknadsvärde beräknat efter värdering enligt Black & Scholes värderingsmetod utförd av oberoende värderare. I det första av de två programmen finns 345 800 teckningsoptioner som innehavarna, under perioden 1–31 maj 2020 äger rätt att inlösa mot samma antal B-aktier till en teckningskurs om 83,87 kronor per aktie, vilket motsvarar 125 % av den handelsviktade genomsnittskursen under mätperioden 9–22 maj 2017. I det andra programmet finns 87 608 teckningsoptioner som innehavarna, under perioden 15–30 september 2021, äger rätt att inlösa mot samma antal B-aktier till en teckningskurs om 111,60 kronor per aktie, vilket motsvarar 125 % av den handelsviktade genomsnittskursen under mätperioden 15–22 augusti 2018.

Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna i båda dessa program kommer aktiekapitalet öka med 260 045 kronor genom utgivande av 433 408 aktier av serie B, var och en med ett kvotvärde om 0,6 kronor. Utspädningseffekten vid fullt utnyttjande motsvarar cirka 1,5 % av kapitalet och 0,9 % av röstetalet baserat på antalet utestående aktier per rapportdatumet.

UTDELNINGSPOLICY

Bolagets utdelningspolicy har hittills varit att utdelningen långsiktigt ska uppgå till högst 50 % av bolagets förvaltningsresultat efter avdrag för schablonskatt. Mot bakgrund av de betydande möjligheter till tilläggsinvesteringar i projektportföljen till avkastningsnivåer som överstiger bolagets långsiktiga avkastningskrav har dock styrelsen beslutat att föreslå 2020 års årsstämma att aktieutdelning inte lämnas till förmån för återinvestering i projektportföljen.

INFORMATION TILL AKTIEMARKNADEN

Stendörrens främsta informationskanal är bolagets hemsida, www.stendorren.se. Där offentliggörs alla finansiella rapporter, bolagspresentationer och pressmeddelanden.

Stendörrens rapportkalender för 2020 innefattar följande datum:

- Delårsrapport jan–mar 2020, 7 maj 2020
- Årsstämma 2020, 20 maj 2020
- Delårsrapport jan–jun 2020, 20 juli 2020
- Delårsrapport jan–sep 2020, 6 november 2020
- Bokslutskommuniké 2020, 23 februari 2021





BOLAGS-STYRNINGS-RAPPORT

Bolagsstyrning avser det regelverk och den struktur som etablerats för att effektivt och kontrollerat styra och leda verksamheten i ett aktiebolag. Genom en god bolagsstyrning kan Stendörren tillförsäkra sina aktieägare att bolaget sköts på ett ansvarsfullt, effektivt och hållbart sätt.

STENDÖRREN ÄR ETT svenskt publikt aktiebolag, vars B-aktier sedan den 10 april 2018 är noterade på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Sedan bolaget togs upp till handel på Nasdaq Stockholm grundar sig bolagsstyrningen i Stendörren på gällande lagstiftning, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, Svensk kod för bolagsstyrning (”Koden”) och andra externa styrdokument och rekommendationer samt internt fastställda regler och riktlinjer, såsom bolagsordningen och styrelsens arbetsordning. Koden bygger på principen ”följ eller förklara”, vilket innebär att bolag inte vid varje tillfälle måste följa Koden utan vid ett enskilt tillfälle kan välja andra lösningar som anses mer ändamålsenliga. Bolag som väljer att avvika från Koden måste dock redovisa varje avvikelse från Koden och ange vilken lösning man valt istället och skälen härtill. Koden finns tillgänglig på www.bolagsstyrning.se där även den svenska modellen för svensk bolagsstyrning presenteras. Stendörren har under 2019 avvikit från Koden i ett avseende eftersom löptiden för det teckningsoptionsprogram för anställda som antogs på årsstämman 2017 understiger tre år. Beslutet om teckningsoptionsprogrammet fattades på årsstämman den 23 maj 2017, vid vilken tidpunkt bolaget inte var upptaget till handel på Nasdaq Stockholm och således inte omfattades av någon skyldighet att följa Koden.

Före noteringen på Nasdaq Stockholm handlades bolagets B-aktier under perioden 6 november 2014 – 6 maj 2015 på Nasdaq First North och sedan den 7 maj 2015 på Nasdaq First North Premier. Före noteringen på Nasdaq Stockholm utgick bolagsstyrningen i Stendörren från gällande lagstiftning, Nasdaq First Norths regelverk för emittenter, Nasdaq Stockholms regelverk rörande noterade skuldebrev samt internt fastställda regler och riktlinjer såsom bolagsordningen och styrelsens arbetsordning. Sedan noteringen på Nasdaq Stockholm First North Premier har bolaget strävat efter att även tillämpa Koden.

Denna bolagsstyrningsrapport redogör för Stendörrens bolagsstyrning under 2019 och är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Koden.

AKTIER OCH ÄGANDE

Aktiekapitalet i bolaget uppgick till 16 893 384,60 kronor vid räkenskapsårets utgång, fördelat på 2 500 000 aktier av serie A respektive 25 655 641 aktier av serie B. A-aktier i Stendörren berättigar till tio röster på bolagsstämma och B-aktier berättigar till en röst på bolagsstämma. Samtliga aktier medför samma rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst. Antalet aktieägare uppgick per den 31 december 2019 till 3 509 stycken och kvotvärdet per aktie uppgick till 0,60 kronor.

På sidan 96 i denna årsredovisning anges detaljer om ägarspridningen vid utgången av 2019.

BOLAGSORDNING

Bolagets företagsnamn är enligt bolagsordningen Stendörren Fastigheter AB (publ) och bolaget är publikt (publ). Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Bolaget ska direkt eller genom dotterbolag äga, förvalta och driva handel med fast egendom samt driva därmed förenlig verksamhet. Stendörrens bolagsordning innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen.

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ. Årsstämma ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Vid årsstämman utövar aktieägarna sin rösträtt i för bolaget viktiga frågor såsom utdelning, fastställande av resultat- och balansräkning, ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och VD, val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisorer samt arvode till styrelse och revisorer. Utöver årsstämman kan bolaget kalla till extra bolagsstämma.

Beslut vid bolagsstämman fattas normalt med enkel majoritet. Vissa beslut, till exempel ändring av bolagsordningen, kräver enligt aktiebolagslagen kvalificerad majoritet.

Stendörrens bolagsordning innehåller inga begränsningar i fråga om hur många röster varje aktieägare kan avge vid bolagsstämma. Enligt bolagsordningen ska kallelse till bolagsstämma ske genom annonsering i Post- och Inrikes tidningar och genom att kallelse hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska samtidigt annonseras i Svenska Dagbladet.

Årsstämman 2019

Årsstämman 2019 hölls den 22 maj 2019 i Stockholm. Vid årsstämman fanns totalt 85,36 % av bolagets röster och 73,65 % av bolagets kapital representerat. Årsstämman fattade beslut om bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen före nästa

årsstämma, utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, mot kontant betalning eller mot betalning genom kvittning, besluta om emission av aktier av serie A eller B, konvertibler avseende aktier av serie A eller B eller teckningsoptioner avseende aktier av serie A eller B, samt preferensaktier, dock att sådana emissioner inte får medföra att bolagets högsta tillåtna antal aktier eller aktiekapital enligt vid var tid gällande bolagsordning överskrids. Vidare fattade årsstämman bland annat följande beslut:

- Disposition avseende bolagets resultat.
- Styrelseledamöterna och VD beviljades ansvarsfrihet.
- Val av antalet styrelseledamöter och revisorer.
- Omval av Seth Lieberman, Helena Levander, Carl Mörk, Andreas Philipson, Henrik Orrbeck och Anders Tägt.
- Omval av Seth Lieberman som styrelsens ordförande.
- Omval av Ingemar Rindstig (personval) och Ernst & Young AB, med Oskar Wall som huvudansvarig revisor, som bolagets revisorer.
- Fastställande av arvode till styrelsen och revisorerna.
- Beslut om fastställande av principer för utseende av valberedning.
- Beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
- Beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om återköp och överlåtelser av egna aktier.

Protokoll från årsstämman 2019 och stämmohandlingar finns tillgängliga på bolagets webbplats. Årsstämman 2020 kommer att hållas den 20 maj 2020 i Stockholm.

Extra bolagsstämma den 22 januari 2020

Stendörren höll den 22 januari 2020 extra bolagsstämma. Vid den extra bolagsstämman fanns totalt 85,10 % av bolagets röster och 73,20% av bolagets kapital representerat. Den extra bolagsstämman beslutade att styrelsen ska bestå av sju ledamöter utan suppleanter. Vidare beslutades om nyval av Nisha Raghavan till styrelseledamot för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Anders Tägt valdes till styrelseordförande för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Övriga frågor som behandlades på den extra bolagsstämman var arvode till styrelsen.

VALBEREDNING

För att säkerställa att val och arvodering av styrelse och revisor bereds genom en av ägarna styrd, strukturerad och välkänd process, ska varje bolag som tillämpar Koden ha en valberedning. Valberedningen ska lämna förslag till stämmoordförande, styrelse, styrelseordförande, revisor, styrelsearvode med uppdelning mellan ordföranden och övriga ledamöter, ersättning för utskottsarbete, arvode till bolagets revisor samt, i den mån så anses erforderligt, förslag till ändrade principerna för utseende av valberedning.

Aktieägarna i Stendörren beslutade på årsstämman den 22 maj 2019 om följande sammanfattande principer för utseende av valberedningen inför årsstämman 2020:

Inför varje årsstämma ska valberedningen bestå av en styrelseledamot vilken styrelsen ska välja inom sig och representanter för de per den 31 augusti direkt föregående år till röstetalet tre största aktieägarna enligt den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken. Om en eller flera av dessa tre aktieägare väljer att avstå från att utse representant till valberedningen, skall ledamot utses av den eller de största aktieägaren(na) på tur. Den inom styrelsen utsedda ledamoten ska sammankalla det första mötet i valberedningen.

Valberedningen ska inom sig utse en av ledamöterna till ordförande, vilket inte ska vara den av styrelsen inom sig utsedda ledamoten. Om en eller flera aktieägare som utsett representanter till valberedningen inte längre tillhör de tre största ägarna i bolaget vid en tidpunkt mer än två månader före aktuell årsstämman, ska representanterna för dessa aktieägare frånträda sitt uppdrag och nya ledamöter utses av de nya aktieägare som då tillhör de tre största aktieägarna. Om en ledamot i valberedningen avsäger sig uppdraget innan valberedningens arbete är avslutat ska samma aktieägare som utsåg den avgående ledamoten, om det anses nödvändigt, äga rätt att utse en ny ledamot, eller om aktieägaren inte längre är bland de tre största aktieägarna, den största aktieägaren på tur. Förändringar i valberedningens sammansättning ska omedelbart offentliggöras. Valberedningens sammansättning för årsstämmor ska offentliggöras senast sex månader före stämman. Ingen ersättning ska utgå till ledamöterna i valberedningen. Bolaget ska betala de nödvändiga utgifter som valberedningen kan komma att ådra sig inom ramen för sitt arbete. Mandattiden för valberedningen avslutas när den där påföljande valberedningen har offentliggjorts.

Stendörrens valberedning har utsetts inför årsstämman den 20 maj 2020 och består av Johannes Wingborg, ordförande i valberedningen (utsedd av Länsförsäkringar Fondförvaltning AB), Henrik Orrbeck (utsedd av Stendörren Real Estate AB samt även styrelseledamot i Stendörren), Oscar Christensson (utsedd av Altira AB) och Helena Levander (styrelseledamot i Stendörren).

STYRELSEN

Styrelsens ansvar

Styrelsen är bolagets högsta beslutande organ efter bolagstämman. Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ansvarig för bolagets förvaltning och organisation. Styrelsens uppgifter innefattar bland annat att fastställa övergripande mål och strategier för bolaget samt väsentliga policys och strategiska planer för bolaget och den koncern som bolaget tillhör. Styrelsen ska även fortlöpande övervaka efterlevnaden av dessa. Styrelsen ska säkerställa att det finns ändamålsenliga system för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och de risker för bolaget som dess verksamhet är förknippad med. Styrelsen ska också avge delårsrapporter och bokslut. Styrelsen ska följa den ekonomiska utvecklingen, säkerställa kvaliteten i den finansiella rapporteringen och internkontrollen samt utvärdera bolagets verksamhet baserat på de fastställda mål och policys som antagits av styrelsen. Slutligen fattar styrelsen även beslut om större investeringar samt organisations- och verksamhetsförändringar i bolaget.

Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som antas på det konstituerande styrelsemötet varje år. Arbetsordningen revideras löpande. I styrelsens arbetsordning regleras bland annat styrelsens uppgifter och arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD:n. Till styrelsens arbetsordning finns instruktionen för VD och instruktionen för finansiell rapportering bifogad.

Styrelsens sammansättning

Enligt Stendörrens bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter, utan suppleanter. Ingen representant för koncernen ingår i styrelsen och inga arbetstagarrepresentanter har utsetts till styrelsen. För mer information om styrelseledamöternas erfarenhet och bakgrund, dess innehav av aktier i bolaget och dess väsentliga uppdrag utanför bolaget, se avsnittet om Styrelsen, sidorna 110–111.

Valberedningen har lagt tyngd vid att styrelsen ska ha en stark kompetens rörande strategifrågor, fastighetsförvaltning och finansiering samt att det ska finnas en internationell utblick inom styrelsen. Valberedningen har som mångfaldspolicy tillämpat regel 4.1 i Koden vid framtagande av sitt förslag till val av styrelseledamöter. Som framgår av styrelsepresentationen i avsnittet om Styrelsen, sidorna 110–111, har styrelseledamöterna en god mångsidighet och bredd avseende kompetens, erfarenhet och bakgrund. Vid extra bolagsstämman den 22 januari 2020 beslutades om en ökning av antalet styrelseledamöter från sex till sju ledamöter genom nyvalet av Nisha Raghavan som styrelseledamot och beslutet innebar även en ökning av andelen kvinnor i styrelsen.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING MELLAN 22 MAJ 2019 FRAM TILL DEN EXTRA BOLAGSSTÄMMAN DEN 22 JANUARI 2020

NAMN	BEFATTNING	STYRELSE-LEDAMOT SEDAN	OBEROENDE I FÖRHÅLLANDE TILL BOLAGET OCH BOLAGSLEDNINGEN	OBEROENDE I FÖRHÅLLANDE TILL BOLAGETS STÖRRE AKTIEÄGARE
Seth Lieberman	Styrelseordförande	2014	Ja	Nej
Helena Levander	Styrelseledamot	2017	Ja	Ja
Andreas Philipson	Styrelseledamot	2016	Ja	Ja
Carl Mörk	Styrelseledamot	2016	Ja	Nej
Henrik Orrbeck	Styrelseledamot	2019	Ja	Nej
Anders Tägt	Styrelseledamot	2019	Ja	Ja

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING FRÅN OCH MED DEN EXTRA BOLAGSSTÄMMAN DEN 22 JANUARI 2020

NAMN	BEFATTNING	STYRELSE-LEDAMOT SEDAN	OBEROENDE I FÖRHÅLLANDE TILL BOLAGET OCH BOLAGSLEDNINGEN	OBEROENDE I FÖRHÅLLANDE TILL BOLAGETS STÖRRE AKTIEÄGARE
Anders Tägt	Styrelseordförande	2019	Ja	Ja
Seth Lieberman	Styrelseledamot	2014	Ja	Nej
Helena Levander	Styrelseledamot	2017	Ja	Ja
Andreas Philipson	Styrelseledamot	2016	Ja	Ja
Henrik Orrbeck	Styrelseledamot	2019	Ja	Nej
Carl Mörk	Styrelseledamot	2016	Ja	Nej
Nisha Raghavan	Styrelseledamot	2020	Ja	Nej



STYRELSENS ARVODE OCH NÄRVARO UNDER 2019

NAMN	BEFATTNING	NÄRVARO PÅ STYRELSEMÖTEN UNDER 2019	STYRELSEARVODE (SEK)[1] (FRÅN OCH ENLIGT BESLUT AV ÅRSSTÄMMAN 2019)
Anders Tägt[2]	Styrelseordförande från januari 2020, tidigare styrelseledamot	27 av 27	307 377
Seth Lieberman	Styrelseledamot, styrelseordförande till januari 2020	27 av 27	278 525
Helena Levander	Styrelseledamot	25 av 27	281 475
Andreas Philipson	Styrelseledamot	26 av 27	214 317
Henrik Orrbeck[2]	Styrelseledamot	27 av 27	0[5]
Carl Mörk	Styrelseledamot	27 av 27	251 475
Nisha Raghavan[3]	Styrelseledamot	E/T	0[5]
Jenny Wärmé[4]	Styrelseledamot	E/T	75 000[6]
Hans Runesten[4]	Styrelseledamot	E/T	25 000[6]
Knut Pousette[4]	Styrelseledamot	E/T	0
Total			1 433 169

1) Arvode i enlighet med beslut som fattades vid årsstämman 2019 samt extra bolagsstämma den 22 januari 2020. För perioden från årsstämman 2019 fram till extra bolagsstämman tillämpas arvodesbeslutet från årsstämman 2019 och för perioden därefter fram till slutet av årsstämman 2020 tillämpas arvodesbeslutet från extra bolagsstämman. Angivet arvode inkluderar även arvode för arbete i styrelseutskott
2) Tillträdde vid extra bolagsstämma den 23 januari 2019
3) Tillträdde vid extra bolagsstämma den 22 januari 2020
4) Fränträdde vid extra bolagsstämma den 23 januari 2019
5) Henrik Orrbeck har avstått från sitt styrelsearvode för perioden från årsstämman 2019 till årsstämman 2020 och Nisha Raghavan har avstått från sitt styrelsearvode för perioden från extra bolagsstämman den 22 januari 2020 till årsstämman 2020.
6) Enligt beslut av årsstämman 2019 tilldelades Jenny Wärmé 75 000 kronor och Hans Runesten 25 000 kronor som kompensation för omfattande extra insatser i den oberoende budkommittén i anledning av EQT Real Estates, genom Chicago Holding, offentliga uppköpserbjudande till aktieägarna i Stendörren.

Enligt Koden ska en majoritet av de stämmovalda styrelseledamöterna vara oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen. Minst två av dessa ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Bolagets styrelse uppfyller Kodens krav på oberoende. Som framgår av tabellen på sidan 101 är samtliga sju stämmovalda ledamöterna oberoende i förhållande till bolaget och ledningen. Av dessa är tre ledamöter oberoende i förhållande till större aktieägare.

Arvode till styrelsen

Årsstämman 2019 beslutade att arvode till styrelsen ska utgå med 300 000 kronor till styrelsens ordförande och att arvode till övriga ledamöter ska utgå med 200 000 kronor vardera, samt att ordföranden i revisionsutskottet ska erhålla 60 000 och ledamoten i revisionsutskottet ska erhålla 30 000 kronor. Årsstämman beslutade även att extra arvode skulle utgå med 75 000 kronor till tidigare styrelseledamoten Jenny Wärmé och 25 000 kronor till tidigare styrelseledamoten Hans Runesten för att kompensera för omfattande extra insatser inom ramen för uppdraget i den oberoende budkommittén i anledning av EQT Real Estates, genom Chicago Holding, offentliga uppköpserbjudande till aktieägarna i Stendörren.

Extra bolagsstämman den 22 januari 2020 beslutade att arvode till styrelsen, intill slutet av nästa årsstämma, ska utgå med 440 000 kronor till styrelsens ordförande och att arvode till övriga ledamöter ska utgå med 240 000 kronor vardera. Extra bolagsstämman beslutade vidare att ordföranden i revisionsutskottet ska erhålla 80 000 kronor och ledamöterna i revisionsutskottet ska erhålla 30 000 kronor vardera och att ordföranden i ersättningsutskottet, för det fall att ett sådant utskott inrättades av styrelsen, ska erhålla 60 000 kronor och ledamöterna i ersättningsutskottet ska erhålla 20 000 kronor vardera, att gälla för tiden intill slutet av nästa årsstämma. I tabellen på sid 102 anges det arvode som varje styrelseledamot kommer att erhålla fram till årsstämman 2020.

Ordförandens ansvar

Styrelsens ordförande ska säkerställa att styrelsen genomför sitt arbete på ett effektivt sätt och att styrelsen fullgör sina förpliktelser. Ordföranden organiserar och leder styrelsens arbete i syfte att skapa de bästa möjliga förutsättningarna för styrelsens uppgifter. Ordföranden samråder med bolagets VD i strategiska frågor och säkerställer att styrelsen får tillräcklig information och dokumentation för att möjliggöra att styrelsen kan genomföra sitt arbete. Ordföranden ansvarar även för kontakter med aktieägarna avseende ägarskapsfrågor.

Styrelseutskott

REVISIONSUTSKOTT

Stendörren har ett revisionsutskott som sedan det konstituerande styrelsemötet den 22 maj 2019 består av Helena Levander (ordförande), Henrik Orrbeck och Carl Mörk. Under perioden från det konstituerande styrelsemötet den 22 januari 2019 till det konstituerande styrelsemötet den 22 maj 2019 bestod revisionsutskottet av Helena Levander (ordförande) och Henrik Orrbeck. Dessförinnan bestod revisionsutskottet av Helena Levander (ordförande) och Hans Runesten. Revisionsutskottets arbete och bestämmanderätt regleras i arbetsordningen och instruktionen för revisionsutskottet. Revisionsutskottet har som uppgifter att för styrelsens räkning bland annat övervaka Stendörrens finansiella rapportering, övervaka effektiviteten i Stendörrens interna kontroll och riskhantering, hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet, samt biträda vid upprättandet av förslag till bolagsstämmans val av revisor. Revisionsutskottet granskar också årsredovisningen och delårsrapporterna samt övervakar revisionen.

Utskottets ledamöter får inte vara anställda av bolaget. Minst en ledamot ska ha redovisnings- eller revisionskompetens.

Under 2019 har revisionsutskottet haft fem protokollförda möten. Samtliga vid var tidpunkt valda ledamöter i utskottet närvarade vid utskottets möten. Vid mötena behandlades bland annat bolagets delårsrapporter, den externa revisionens inriktning och bolagets interna kontroll.

Beslutet att ha ett revisionsutskott bekräftades av det konstituerande styrelsemötet den 22 januari 2020 och Helena Levander (ordförande), Henrik Orrbeck och Carl Mörk utsågs till ledamöter i revisionsutskottet.

ERSÄTTNINGSUTSKOTT

Enligt Koden ska styrelsen inrätta ett ersättningsutskott. Utskottets huvudsakliga uppgifter består av att bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen, bevaka och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för bolagsledningen och bevaka och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman ska fatta beslut om samt bevaka och utvärdera bolagets ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer. Ersättningsutskottet ska även analysera och följa upp marknadsmässiga ersättningar för ledande befattningshavare, inkluderande fasta och rörliga delar.

Bolaget beslutade på det konstituerande styrelsemötet den 23 januari 2019 respektive den 22 maj 2019 att inte inrätta något separat ersättningsutskott.

De uppgifter som åligger ersättningsutskottet har således utförts av styrelsen i dess helhet under 2019. Bolaget beslutade däremot på det konstituerande styrelsemötet den 22 januari 2020 att inrätta ett ersättningsutskott bestående av Anders Tägt (ordförande), Nisha Raghavan och Carl Mörk.

DET RÅDGIVANDE UTSKOTTET AVSEENDE GREENHUB BRO-PROJEKTET

Under hösten 2019 beslutade styrelsen om att inrätta ett rådgivande utskott relaterat till Stendörrens projekt GreenHub Bro i Upplands-Bro. Utskottet inrättades på grund av att det mot bakgrund av projektets stora betydelse för Stendörren har bedömts lämpligt att vissa styrelseledamöter är särskilt involverade i projektet och bland annat säkerställer att de projektgrupper som arbetar närmare projektet arbetar i linje med styrelsens beslut samt tillser att styrelsen hålls uppdaterad om hur projektet fortskrider. Utskottets arbete och bestämmanderätt regleras i instruktionen för utskottet. Utskottet består av Henrik Orrbeck, Carl Mörk och Andreas Philipsson. Under 2019 har utskottet inte haft några protokollförda möten.

Styrelsens arbete under 2019

Under 2019 har styrelsen haft 27 styrelsemöten, varav 8 av dem var ordinarie styrelsemöten (inklusive konstituerande styrelsemöten). Vid styrelsens möten har även bolagets VD, bolagets CFO och bolagets chefsjurist, tillika styrelsens sekreterare, närvarat.

Styrelsen sammanträder enligt ett årligen fastställt schema och följer i huvudsak en av styrelsen fastslagen årscykel, vilken revideras och fastställs vid varje konstituerande styrelsemöte. Nedan presenteras en kortfattad beskrivning av årscykeln för 2019/2020. Utöver vad som där anges finns ett flertal punkter som behandlas på varje ordinarie styrelsemöte eller på de flesta ordinarie styrelsemöten. På de flesta ordinarie styrelsemöten lämnar exempelvis bolagets VD ekonomisk rapport och informerar om affärsläget och framtidsutsikter. Vid behov fattas beslut som förvärv eller försäljningar, andra investeringsbeslut, finansieringsbeslut samt beslut i strukturella eller organisatoriska frågor.

Eftersom styrelsen fastställer den finansiella rapporteringen föregås varje finansiell rapport av ett styrelsemöte där aktuell rapport fastställs. På dessa möten rapporterar revisionsutskottet om utskottets arbete och internkontrollfrågor behandlas.

Utöver ordinarie styrelsemöten hålls extra styrelsemöten vid behov, till exempel när ett affärsbeslut kräver styrelsens godkännande.

ÅRSCYKEL FÖR STYRELSEARBETET UNDER 2019/2020

1. *Konstituerande styrelsemöte*
   Styrelsens arbetsår inleds vid det konstituerande styrelsemötet som följer direkt på årsstämman. På detta möte fastställer styrelsen bland annat relevanta bolagsstyrningsdokument och arbetsordningar.
2. *Möte i juni*
   Möte för fastställande av delårsrapporten för årets andra kvartal. Avrapportering från revisionsutskottet. Internkontrollfrågor behandlas.
3. *Ordinarie möte i augusti*
   Efter sommaren hålls ett ordinarie styrelsemöte. Inget specifikt huvudtema.
4. *Ordinarie möte i september*
   I september hålls ett ordinarie styrelsemöte där beslut fattas om bolagets mål och långsiktiga strategiska plan.
5. *Ordinarie möte i november*
   Ordinarie möte för fastställande av den tredje delårsrapporten för året. På mötet behandlas även revisionsfrågor och bolagets revisorer rapporterar om den översiktliga granskningen som normalt utförs av delårsrapporten för det tredje kvartalet. Vidare presenterar bolagets revisorer deras granskning av bolagets interna kontroller. Bolagets risker och interna kontroller utvärderas.
6. *Ordinarie möte i december*
   På detta ordinarie möte antas budget för kommande år. Vidare utvärderas styrelsearbetet, inklusive utvärdering av utskott och VD.
7. *Ordinarie möte i februari*
   Ordinarie möte där årsbokslut fastställs. På mötet behandlas även revisionsfrågor och revisionsrapporten samt frågor hänförliga till årsstämma. Internkontrollfrågor behandlas.
8. *Ordinarie möte i maj*
   Ordinarie möte för fastställande av delårsrapporten för årets första kvartal. Avrapportering från revisionsutskottet. Internkontrollfrågor behandlas.

TKR	KONCERN 2019	KONCERN 2018	MODERBOLAG 2019	MODERBOLAG 2018
VD	5 064	6 915	5 064	6 915
Varav tantiem och bonus	1 215	1 080	1 215	1 080
VICE VD	2 822	4 686	2 822	4 686
Varav tantiem och bonus	648	852	648	852

Styrelseutvärdering

Styrelsen utvärderar årligen styrelsearbetet och VD:s arbete i syfte att säkerställa att styrelsens arbete bedrivs effektivt och att styrelsens och VD:s arbete fortlöpande utvecklas. Detta sker genom en systematisk och strukturerad process. Styrelsens och VD:s arbete under 2019 har utvärderats genom en intern process. Ett frågeformulär gällande styrelsens och VD:s arbete har distribuerats till styrelseledamöterna, som fått inkomma med svar på de i formuläret angivna frågorna. Resultatet har därefter sammanställts och presenterats för styrelsen på ett styrelsesammanträde. Ingen från bolagsledningen närvarande när utvärderingen presenterades för och diskuterades av styrelsen. Resultatet har även redovisats för valberedningen.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH KONCERNLEDNING

VD ansvarar för den operativa styrningen och ska sköta den löpande förvaltningen och leda verksamheten i enlighet med de anvisningar som styrelsen meddelar. VD:s ansvar och förhållande till styrelsen regleras i den instruktion för VD som styrelsen antagit. Enligt instruktionen för finansiell rapportering är VD:n ansvarig för finansiell rapportering i bolaget och ska följaktligen säkerställa att styrelsen erhåller tillräckligt med information för att styrelsen fortlöpande ska kunna utvärdera bolagets finansiella ställning. Bolagets VD ska löpande hålla styrelsen informerad om utvecklingen av bolagets och koncernens verksamhet, omsättningens storlek, prisutvecklingar, bolagets resultat och finansiella ställning, likviditeten och kreditsituationen, viktigare företagshändelser samt andra händelser, omständigheter eller förhållanden som bedöms vara av väsentlig betydelse för bolagets aktieägare.

Styrelsen har uppdragit åt bolagets VD att säkerställa att bolaget följer tillämpliga regler och föreskrifter, innefattande bolagets skyldighet när det kommer till att offentliggöra insiderinformation och bolagets skyldighet att föra en loggbok (insiderförteckning) med personer med tillgång till insiderinformation om bolaget.

Till sin hjälp har VD Erik Ranje en koncernledning. För närvarande består koncernledningen av följande personer:

- Erik Ranje, VD
- Per-Henrik Karlsson, Ekonomidirektör
- Ted Mattsson, Utvecklingschef
- Caroline Gebauer, Bolagsjurist
- Marie Camemyr, HR-chef

För mer information om koncernledningen, se sidorna 112–113.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Enligt de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som antogs på årsstämman 2019 utgjordes bolagets ledande befattningshavare av VD, CFO, marknads- och uthyrningschef, fastighetschef, transaktionschef och bolagsjurist. Enligt riktlinjerna skulle de ledande befattningshavarna erbjudas en marknadsmässig kompensation som ska beakta den enskildes ansvarsområden och erfarenhet. Ersättningen ska bestå av fast lön, rörlig ersättning, pension och andra sedvanliga förmåner. Den rörliga ersättningen ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier, utformade med syfte att främja bolagets långsiktiga värdeskapande. Den rörliga ersättningen kan som mest uppgå till ett belopp motsvarande sex månadslöner. Styrelsen har rätt att frångå dessa riktlinjer om styrelsen bedömer att det i ett enskilt fall finns särskilda skäl som motiverar det.

REVISORER

Revisorernas uppgift är att granska bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och VD:s förvaltning av bolaget. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman.

Revisorerna omvaldes vid årsstämman den 22 maj 2019. Ingemar Rindstig och Oskar Wall är medlemmar av FAR. Revisorernas mandatperiod löper ut vid slutet av årsstämman som hålls den 20 maj 2020.

Utöver revisionsuppdraget har Ernst & Young AB under 2019 anlitats för rådgivning avseende bolagets potentiella implementering av ett incitamentsprogram och avseende klassificeringen av bolagets hybridobligationslån enligt tillämpliga redovisningsprinciper. Dessa tjänster har lämnats i enlighet med bolagets riktlinjer för godkännande av ickerevisionstjänster samt reglerna i revisionslagen och FAR:s yrkesetiska regler avseende revisors partiskhet och självständighet.

INTERN KONTROLL

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att bolaget har en adekvat och effektiv riskutvärdering och intern kontroll. Intern kontroll är en process som syftar till att säkerställa att ett bolags verksamhet bedrivs effektivt och ändamålsenligt och att den finansiella rapporteringen är tillförlitlig. Genom den interna kontrollen säkerställs även att bolaget efterlever tillämpliga regelverk.

Kontrollmiljö

Fördelning och delegering av ansvar internt inom Stendörren fastställs i styrande dokument såsom styrelsens arbetsordning, instruktion för VD med tillhörande delegationsordning och attestinstruktion. För att säkerställa en ändamålsenlig riskhantering och god intern kontroll har bolaget härutöver antagit en rad interna policys, riktlinjer och instruktioner för internt kontroll. Samtliga interna styrdokument revideras löpande. Genom de formaliserade rutinerna säkerställs att fastlagda principer för finansiell rapportering och intern kontroll efterlevs. Bolaget genomför utbildningar för dess anställda i syfte att säkerställa att samtliga anställda har erforderlig kunskap om interna policys, riktlinjer och instruktioner.

Riskutvärdering och kontrollaktiviteter

En förutsättning för att ett bolag ska kunna upprätta en effektiv intern kontroll över den finansiella rapporteringen är att bolaget är medvetet om vilka risker som bolaget utsätts för. Koncernledningen i Stendörren genomför kontinuerligt och minst årligen en riskutvärdering, varvid de risker som bolaget utsätts för identifieras och utvärderas. För varje enskild risk uppskattas dels sannolikheten för dess inträffande, dels omfattningen av konsekvensen vid ett eventuellt inträffande. Baserat på utfallet av riskutvärderingen säkerställs att bolaget har adekvata och effektiva kontrollaktiviteter på plats för att minimera sannolikheten att identifierade väsentliga risker inträffar. Bolagets nyckelkontroller finns beskrivna i processbeskrivningar och där så tillämpligt checklistor som steg för steg listar vilka kontroller som ska utföras. Kontrollerna dokumenteras systematiskt.

Resultatet av koncernledningens riskutvärdering och utvärdering av bolagets interna kontroll rapporteras till styrelsen, som enligt dess arbetsordning årligen har att utvärdera bolagets risker och dess interna kontroll. På detta styrelsemöte presenteras även utfallet av den granskning av bolagets interna kontroll som bolagets revisorer genomfört.

För att ytterligare stärka bolagets interna kontroll har styrelsen även antagit en internkontrollplan. I internkontrollplanen listas bolagets nyckelkontroller tillsammans med angivande av hur bolaget internt ska testa att dessa processer utförts. Av internkontrollplanen framgår vilken identifierad risk varje kontroll avser att hantera, vem som ansvarar för att testa att kontrollaktiviteten fungerat samt hur testningen ska ske och hur ofta. Internkontrollplanen revideras löpande och minst årligen. Utfallet av egenkontrollen rapporteras kvartalsvis till styrelsen.

Information och kommunikation

Styrelsen har antagit en informationspolicy som anger riktlinjerna för all intern och extern kommunikation. Syftet med informationspolicyn är att klargöra hur informationsansvaret är fördelat och att bidra till att en enhetlig kommunikation ges såväl inom som utom bolaget. Vidare syftar Stendörrens kommunikation till att uppnå en effektiv och korrekt informationsgivning avseende den finansiella rapporteringen och övriga bolagshändelser.

Genom bolagets informationspolicy säkerställs att bolagets informationsgivning är korrekt och att information kommuniceras vid lämplig tidpunkt. Koncernledningen erhåller regelbundet finansiell information om bolaget vid dess protokollförda möten.

Uppföljning

Det övergripande ansvaret för uppföljning av den interna kontrollen åligger styrelsen. Löpande uppföljning av verksamhet och resultat sker på flera nivåer i bolaget, såväl på fastighetsnivå som på koncernnivå. Resultatet analyseras av ansvariga inom förvaltningen. Avrapportering sker till koncernledning, styrelse och revisorer. Bolagets revisorer rapporterar sina iakttagelser från dess granskning av bolagets interna kontroll direkt till styrelsen. Styrelsen följer upp den ekonomiska utvecklingen i samband med granskningen och antagandet av varje delårsrapport. Vid dessa styrelsemöten rapporterar även koncernledningen utfallet av de egenkontroller som i enlighet med bolagets internkontrollplan genomförts under aktuell period.

Utvärdering av behovet av separat internrevisionsfunktion

Någon internrevisionsfunktion finns i dagsläget inte inom Stendörren. Styrelsen har utvärderat frågan och konstaterat att bolaget har en ändamålsenlig och effektiv intern kontroll för en organisation av bolagets storlek. Något behov av att inrätta en internrevisionsfunktion har därför inte ansetts föreligga. Styrelsen omprövar årligen detta beslut.



STYRELSENS FÖRSLAG TILL RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Dessa riktlinjer omfattar bolagets VD och övriga personer i bolagsledningen. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2020. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman. Det noteras att ledamöterna i bolagets styrelse endast uppbär arvode som beslutas av bolagsstämman varför dessa riktlinjer inte inkluderar styrelsens ledamöter.

Riktlinjernas främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

Bolagets affärsstrategi är i korthet följande.

Stendörren är ett fastighetsbolag med fokus på att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvalta, utveckla och förvärva fastigheter för lager och lätt industri, samt i vissa fall bostäder, i Stockholm, Mälardalen samt andra geografiska marknader i Norden. Genom att erbjuda våra kunder lokaler som stödjer deras verksamhet, skapar vi genom ett hållbart arbete, långsiktiga relationer som kan generera en god, riskjusterad avkastning till våra aktieägare.

För ytterligare information om bolagets affärsstrategi, se www.stendorren.se.

En framgångsrik implementering av bolagets affärsstrategi och tillvaratagandet av bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, förutsätter att bolaget kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För detta krävs att bolaget kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Dessa riktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning.

I bolaget har tidigare inrättats aktierelaterade incitamentsprogram. De har beslutats av bolagsstämman och omfattas därför inte av dessa riktlinjer. För mer information om tidigare program, innefattande de kriterier som utfallet är beroende av, se www.stendorren.se/investor-relations/bolagsstyrning/incitamentsprogram/. Eventuella framtida aktierelaterade incitamentsprogram kommer att beslutas om av bolagsstämman.

Rörlig kontantersättning som omfattas av dessa riktlinjer ska syfta till att främja bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet.

Formerna av ersättning m.m.

Ersättningen ska vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, rörlig kontantersättning, pensionsförmåner och andra förmåner. Bolagsstämman kan därutöver – och oberoende av dessa riktlinjer – besluta om exempelvis aktie- och aktiekursrelaterade ersättningar.

Styrelsen ska ha en diskretionär rätt att besluta om rörlig kontantersättning i enlighet med dessa riktlinjer. Den rörliga kontantersättningen får uppgå till högst 200 procent av den fasta årliga kontantlönen. Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning ska kunna mätas under en period om ett år.

För verkställande direktören ska pensionsförmåner, innefattande sjukförsäkring, vara premiebestämda. Rörlig kontantersättning ska inte vara pensionsgrundande. Pensionspremierna för premiebestämd pension ska uppgå till högst 30 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Övriga ledande befattningshavares pensionsförmåner, innefattande sjukförsäkring, ska vara premiebestämda om inte befattningshavaren omfattas av förmånsbestämd pension enligt tvingande kollektivavtalsbestämmelser. Rörlig kontantersättning ska inte vara pensionsgrundande om det inte enligt tvingande kollektivavtalsbestämmelser regleras att rörlig kontantersättning ska vara pensionsgrundande. Pensionspremierna för premiebestämd pension ska uppgå till högst 30 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Andra förmåner får innefatta bl.a. livförsäkring, sjukvårdsförsäkring och bilförmån. Sådana förmåner får sammanlagt uppgå till högst 20 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Upphörande av anställning

Vid uppsägning från bolagets sida får uppsägningstiden vara högst sex månader. Fast kontantlön under uppsägningstiden och avgångsvederlag får sammantaget inte överstiga ett belopp motsvarande den fasta kontantlönen för två år för verkställande direktören och ett år för övriga ledande befattningshavare. Vid uppsägning från befattningshavarens sida får uppsägningstiden vara högst sex månader.

Kriterier för utdelning av rörlig kontantersättning m.m.

Den rörliga kontantersättningen ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier som kan vara finansiella eller icke-finansiella. De kan även utgöras av individanpassade kvantitativa eller kvalitativa mål som kan ta hänsyn till bland annat intern kontroll inom bolaget, budgetkontroller, rapporters kvalitet och punktlighet, implementeringen av nya och förbättrade IT-system, samverkan mellan bolagets olika avdelningar och utvecklingen av ledaregenskaper hos avdelningscheferna samt bolagets övergripande hållbarhet. Kriterierna ska vara utformade så att de främjar bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, genom att exempelvis ha en tydlig koppling till affärsstrategin eller främja befattningshavarens långsiktiga utveckling. Styrelsen ska ha möjlighet att enligt lag eller avtal och med de begränsningar som må följa därav helt eller delvis återkräva rörlig ersättning som utbetalats på felaktiga grunder.

Ersättningsutskottet ansvarar för bedömningen såvitt avser rörlig kontantersättning till verkställande direktören. Såvitt avser rörlig kontantersättning till övriga befattningshavare ansvarar ersättningsutskottet tillsammans med verkställande direktören för bedömningen. Ersättningsutskottet förelägger därefter föreslagna ersättningar till styrelsen för beslut.

Lön och anställningsvillkor för anställda

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningens komponenter samt ersättningens ökning och ökningstakt över tid har utgjort en del av ersättningsutskottets och styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa.

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna

Styrelsen har inrättat ett ersättningsutskott. I utskottets uppgifter ingår att bereda styrelsens beslut om förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer åtminstone vart fjärde år och lägga fram förslaget för beslut vid årsstämman. Riktlinjerna ska gälla till dess att nya riktlinjer antagits av bolagsstämman. Ersättningsutskottet ska även följa och utvärdera program för rörliga ersättningar för bolagsledningen, tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. Ersättningsutskottets ledamöter är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Vid styrelsens behandling av och beslut i ersättningsrelaterade frågor närvarar inte verkställande direktören eller andra personer i bolagsledningen, i den mån de berörs av frågorna.

Frångående av riktlinjerna

Styrelsen får besluta att tillfälligt frångå riktlinjerna helt eller delvis, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft. Som angivits ovan ingår det i ersättningsutskottets uppgifter att bereda styrelsens beslut i ersättningsfrågor, vilket innefattar beslut om avsteg från riktlinjerna.



STYRELSEN



Upptill från vänster:
Helena Levander,
Anders Tägt,
Seth Lieberman,
Henrik Orrbeck
Nedtill:
Andreas Philipson,
Carl Mörk,
Nisha Raghavan

ANDERS TÄGT

Styrelseordförande i Stendörren sedan 2020. Anders var även styrelseledamot i Stendörren under perioden 23 januari 2019 – 22 januari 2020. Ordförande i ersättningsutskottet. Född 1954. **Utbildning:** Anders har studerat väg- och vattenbyggnadsteknik vid KTH. **Övriga nuvarande befattningar:** Anders är styrelseordförande i Brunswick Real Estate Capital Advisory AB. **Arbetslivserfarenhet:** Anders har lång erfarenhet från fastighetssektorn och har under sina mer än 35 år inom bygg, fastighet och finans en bred branscherfarenhet. Anders har tidigare varit verksam inom NCC, Fastighetsaktiebolaget Regnbågen, Enskilda, Doughty Hanson & Co, Sagax samt flertalet tyska banker och senast som nordenansvarig för PBB. Oberoende i förhållande till Stendörren och dess bolagsledning och till större aktieägare. Anders innehar inga aktier i Stendörren.

HELENA LEVANDER

Styrelseledamot i Stendörren sedan 2017. Ordförande i revisionsutskottet.
Född 1957. **Utbildning:** Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.
Övriga nuvarande befattningar: Styrelseordförande i Nordic Investor Services AB, Medivir AB och Ativo Finans AB och styrelseledamot i Recipharm AB, Concordia Maritime AB, Rejlers AB och Lannebo Fonder AB. **Arbetslivserfarenhet:** Flerårig erfarenhet från olika operativa roller inom finans- och aktiemarknad, samt styrelseerfarenhet från flera börsnoterade bolag och finansbolag. Grundare av Nordic Investor Services AB. Tidigare även verksam inom Neonet AB, Odin Förvaltning, Nordea Asset Management och SEB Asset Management. Oberoende i förhållande till Stendörren och dess bolagsledning och till större aktieägare. Helena innehar 3 000 B-aktier i Stendörren.

HENRIK ORRBECK

Styrelseledamot i Stendörren sedan 2019. Ledamot i revisionsutskottet.
Född 1976. **Utbildning:** Master of Science in management and administrative science från University of Texas och magisterexamen i ekonomi från Handelshögskolan i Jönköping. **Övriga nuvarande befattningar:** Partner på EQT Real Estate. Henrik är styrelseordförande i Stendörren Real Estate AB, Hönsfodret Realty AB, Hönsfodret Investment AB, Hönsfodret Bygg AB och Förvaltningsaktiebolaget Svenska Verksamhetsfastigheter med därtill hörande dotterbolag. Henrik är också styrelseledamot i Maiden Lane Holdings AB, Portgås Fastighets AB och Sågtorp Utveckling AB.
Arbetslivserfarenhet: Henrik har tidigare arbetat för The Carlyle Group och General Electric. Oberoende i förhållande till Stendörren och dess bolagsledning men inte till större aktieägare. Henrik innehar inga aktier i Stendörren.

SETH LIEBERMAN

Styrelseledamot i Stendörren sedan 2014. Seth var även styrelseordförande i Stendörren under perioderna 2014 – 23 maj 2018 och 23 januari 2019 – 22 januari 2020.
Född 1961. **Utbildning:** B.A. in Economics från Tufts University, USA. **Övriga nuvarande befattningar:** Styrelseordförande i Kvalitena AB (publ) och i flertalet av Kvalitenas portföljbolag inklusive Huski Chocolate och Svenskt Industriflyg AB. Seth är också medlem i EQT Real Estate Funds I & II:s investeringskommitté. **Arbetslivserfarenhet:** Seth har internationell erfarenhet från fastighetsbranschen, bland annat i USA och Europa. Seth har även bred erfarenhet av affärsutveckling, private equity-investeringar och finansiering från ett stort antal fastighetsbolag och fastighetsslag. Tidigare anställningar inkluderar ledande positioner på Advanced Capital's Real Estate Fund, UBS Investment Bank, Hypo Real Estate, Lehman Brothers International, Credit Suisse och GE Capital. Seth har varit aktivt involverad i Urban Land Institute Europe – interim CEO 2015 och tidigare medlem av "European Executive Committee" respektive "Global Audit Committee".
Oberoende i förhållande till Stendörren och dess bolagsledning men inte till större aktieägare. Seth innehar inga aktier i Stendörren.

ANDREAS PHILIPSON

Styrelseledamot i Stendörren sedan 2016.
Född 1958. Utbildning:Civilingenjör, väg och vatten, Chalmers Tekniska Högskola.
Övriga nuvarande befattningar: Andreas är även VD och styrelseledamot i TAM Group AB samt styrelseledamot i Besqab AB, Adapteo Plc och i dotterbolag inom TAM Group. **Arbetslivserfarenhet:** Andreas har drygt 30 års erfarenhet av ledande befattningar i bygg och fastighetsbranschen. Han har tidigare bland annat varit VD och styrelsemedlem i Catena AB, VD för Temaplan AB samt Fastighetsdirektör på Näckebro AB. Andreas har under sin karriär deltagit i flera stora projekt med internationella fastighetsinvesterare som framgångsrikt valt att göra fastighetsinvesteringar i Sverige. Oberoende i förhållande till Stendörren och dess bolagsledning och till större aktieägare. Andreas innehar 2000 B-aktier i Stendörren.

CARL MÖRK

Styrelseledamot i Stendörren sedan 2016. Ledamot i revisionsutskottet och ersättningsutskottet. Född 1969. **Utbildning:** Civilingenjör från KTH och MSc i fastighetsfinansiering från London School of Economics. **Övriga nuvarande befattningar:** Styrelseordförande och verksam i Altira AB. Styrelseledamot i Vrenen Fastigheter. Styrelseordförande i Ankarhagen AB.
Arbetslivserfarenhet: Mer än 25 års erfarenhet av fastighetstransaktioner och fastighetsförvaltning i Sverige och i Europa. Tidigare verksam inom bl.a. Securum, som analytiker på Parkes & Co och som ansvarig för nordisk Asset Management på Doughty Hanson & Co. Grundade Altira 2003. Oberoende i förhållande till Stendörren och dess bolagsledning men inte till större aktieägare. Altira AB, ett till Carl Mörk närstående bolag, äger 500 000 A-aktier och 2 651 720 B-aktier. Carl innehar inga aktier i Stendörren.

NISHA RAGHAVAN

Styrelseledamot i Stendörren sedan 2020. Ledamot i ersättningsutskottet. Född 1974.
Utbildning: Nisha har en Bachelor of Commerce från Madras universitet och är även medlem av Indiens Institute of Chartered Accountants samt Englands och Wales Association of Taxation Technicians.
Övriga nuvarande befattningar: Nisha är CFO och direktör för EQT Real Estate Advisory Team. **Arbetslivserfarenhet:** Nisha har 20 års erfarenhet från fastighetssektorn. Hon var tidigare direktör för Clearbell Capital LLP, en fastighetsfondsförvaltare baserad i Storbritannien, och hade dessförinnan liknande roller på Pears Global Real Estate Investors och Delancey Real Estate Asset Management. Oberoende i förhållande till Stendörren och dess bolagsledning, men inte till större aktieägare. Nisha innehar inga aktier i Stendörren.

LEDNINGEN



ERIK RANJE

Verkställande direktör i Stendörren sedan 2020. Född 1972.

Utbildning: Erik har en Master of Science in Economics and Business Administration från Handelshögskolan i Stockholm. **Övriga väsentliga uppdrag:** Inga. **Arbetslivserfarenhet:** Erik kommer närmast från en position som Head of Real Estate Investment Banking på Danske Bank, där han i drygt två år har arbetat med bank- och kapitalmarknadsfinansiering samt rådgivning i samband med fastighetstransaktioner. Dessförinnan arbetade Erik inom Structured Real Estate Finance och Corporate Finance på SEB i 20 år. **Innehav:** Erik äger inga aktier i Stendörren.



PER-HENRIK KARLSSON

Ekonomidirektör på Stendörren sedan 2020. Född 1977.

Utbildning: Civilekonom från Växjö Universitet. **Övriga väsentliga uppdrag:** Inga. **Arbetslivserfarenhet:** Per-Henrik var innan sin roll som ekonomidirektör på Stendörren redovisningschef på bolaget i nästan ett år och kommer dessförinnan från en roll som Head of Nordic Accounting & Financial Control på NREP. Tidigare har Per-Henrik bland annat arbetat för Aberdeen Standard Investments som nordisk CFO och medlem i ledningsgruppen för en av deras fastighetsfonder samt som auktoriserad revisor på Ernst & Young. **Innehav:** Per-Henrik innehar tillsammans med närstående 46 B-aktier i Stendörren.



TED MATTSSON

Utvecklingsansvarig i Stendörren sedan 2019. Född 1973.

Utbildning: Ingenjör inom byggkonstruktion från Uppsala Universitet. **Övriga väsentliga uppdrag:** Inga. **Arbetslivserfarenhet:** Ted har över 20 års erfarenhet från bygg- och fastighetsutveckling i ledande ställningar, som entreprenör, konsult, beställare och byggherre, både i Stockholm och i internationella miljöer. Tidigare anställningar inkluderar regionchef på Serneke Projektutveckling, utvecklingschef på Oscar Properties, projektchef för Tele2 Arena, platschef på NCC och Projektledare på WSP Management. **Innehav:** Ted äger inga aktier i Stendörren.



CAROLINE GEBAUER

Bolagsjurist i Stendörren sedan 2017. Caroline ansvarar för bolagets legala frågor och är styrelsens sekreterare.
Född 1980.

Utbildning: Jur.kand. från Uppsala Universitet. **Övriga väsentliga uppdrag:** Inga. **Arbetslivserfarenhet:** Caroline har tidigare arbetat på Advokatfirman Vinge (2006–2017) och var dessförinnan tingsnotarie på Stockholms tingsrätt (2005–2006). **Innehav:** 33 974 teckningsoptioner.



MARIE CAMEMYR

HR-chef för Stendörren sedan 2019.
Född 1972.

Utbildning: Marie har läst Business Management på IHM Business Schoool och har en IHM Master Ledarskap.
Övriga väsentliga uppdrag: Inga.
Arbetslivserfarenhet: Marie har mer än 15 års erfarenhet av HR-arbete. Närmast kommer hon från Crane Currency där hon under sex år haft olika roller inom HR, varav hon de sista två åren var HR Director. Dessförinnan arbetade Marie bland annat som Affärsområdeschef på Manpower.
Innehav: Marie äger inga aktier i Stendörren.



REVISORER

ERNST & YOUNG AB

INGEMAR RINDSTIG

Revisor i bolaget sedan 2014.
Auktoriserad revisor och medlem i FAR.
Övriga väsentliga uppdrag: Akelius Residential Property, Heimstaden, Magnolia, Familjebostäder, Kungsleden, Oscar Properties, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden, Axfast, Einar Mattsson, Emilshus och Polhem.

OSKAR WALL

Revisor i bolaget sedan 2016.
Auktoriserad revisor och medlem i FAR.
Övriga väsentliga uppdrag: Sagax, Arlandastad, Estea, Järntorget Byggintressenter och Stockholmshem.

FLERÅRSÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

För definitioner, se sidan 159.
Förklaringar till nyckeltalen finns även på www.stendorren.se.

FLERÅRSÖVERSIKT OCH NYCKELTAL	2019 JAN-DEC	2018 JAN-DEC	2017 JAN-DEC	2016 JAN-DEC	2015 JAN-DEC
Fastighetsrelaterade					
Uthyrningsbar area, tusental m²	731	718	603	612	585
Antal fastigheter	124	121	100	95	81
Marknadsvärde, Mkr	9 147	8 476	6 494	5 817	4 889
Areamässig uthyrningsgrad, %	88%	90%	92%	90%	91%
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88%	89%	91%	88%	91%
Direktavkastning total portfölj, rullande 12 månader, %	4,5%	4,9%	5,3%	5,7%	6,1%
Totalavkastning i genomsnitt, rullande 12 månader, %	7,2%	9%	11%	18%	13%
Hyresduration, år	4,0	4,0	4,9	5,1	5,2
Snitthyra, kr/m²	904	846	803	799	805
Finansiella					
Hyresintäkter, Mkr	592	537	453	440	356
Driftnetto, Mkr	397	355	316	299	246
Förvaltningsresultat, Mkr	135	174	161	138	118
Överskottsgrad rullande 12 månader, %	67%	66%	70%	68%	69%
Balansomslutning, Mkr	9 608	8 735	6 624	5 972	5 024
Genomsnittlig ränta totala skulder inkl. derivat, %	2,2%	2,4%	2,3%	3,0%	3,0%
Genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	2,4	2,0	2,2	2,2	2,8
Genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	2,3	2,6	2,4	3,5	3,1
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	1,8	2,3	2,5	2,3	2,2
Soliditet vid periodens utgång, %	41%	32%	36%	34%	30%
Avkastning på genomsnittligt eget kapital, rullande 12 månader, %	9%	16%	18%	35%	25%
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	50%	61%	56%	57%	63%
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	46%	46%	45%	46%	53%
Aktierelaterade					
Börsvärde, Mkr	4 758	2 816	1 878	1 892	1 381
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	169,00	100,00	68,0	68,5	50,0
Eget kapital per aktie, kr	108,91	98,74	86,9	74,4	53,9
Långsiktigt substansvärde EPRA NAV, Mkr	3 568	3 195	2 719	2 309	1 563
Långsiktigt substansvärde EPRA NAV per aktie, kr	126.72	113,47	98,5	83,6	56,6
Aktuellt substansvärde, EPRA NNNAV, Mkr	3 252	2 920	2 497	2 078	1 424
Aktuellt substansvärde, EPRA NNNAV per aktie, kr	115,49	103,71	90,4	75,2	51,6
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier, kr	10,30	15,00	14,3	22,1	12,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	5,07	5,11	7,8	-1,3	3,5
Utdelning per aktie	0,0	0,0	2,2	2,0	1,6
Antal aktier vid periodens utgång	28 155 641	28 155 641	27 619 986	27 619 986	27 619 986
Genomsnittligt antal aktier	27 155 641	27 950 184	27 619 986	27 619 986	25 856 428
Övriga					
Antal anställda vid periodens utgång	55	51	39	30	17
Genomsnittligt antal anställda under perioden	54	45	35	24	10

FINANSIELLA RAPPORTER



RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALRESULTAT

BELOPP I MILJONER KRONOR	NOT	2019	2018
	1, 24		
Hyresintäkter	3	592	537
Summa intäkter		**592**	**537**
Driftskostnader	4	–122	–127
Underhållskostnader	4	–50	–33
Fastighetsskatt	4	–23	–15
Tomträttsavgäld	4	–	–7
Driftnetto		**397**	**355**
Central administration	5, 6	–88	–51
Finansiella intäkter	7	1	1
Finansiella kostnader	8	–166	–131
Leasingkostnad/Tomträttsavgäld	4	–9	–
Finansnetto		**–174**	**–130**
FÖRVALTNINGSRESULTAT		**135**	**174**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		237	326
Värdeförändring finansiella instrument		16	–12
Resultat före skatt		**388**	**488**
Uppskjuten skatt	9	–100	–68
Aktuell skatt	9	2	–1
Årets resultat		**290**	**419**
Övrigt totalresultat		–	–
Summa övrigt totalresultat		–	–
Summa totalresultat för året		**290**	**419**
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		290	419
Resultat per aktie, före utspädning, kr		10,30	15,00
Resultat per aktie, efter utspädning, kr		10,26	14,92
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner		28,16	27,95
Genomsnittligt antal aktier under perioden efter utspädning, miljoner		28,27	28,09

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

RESULTAT

Jämfört med 2018 redovisar Stendörren för januari till december 2019 10 % högre hyresintäkter och driftnettot steg med cirka 12 %.

Årets resultat uppgår till 290 miljoner kronor (419) motsvarande 10,30 kronor per aktie (15,00).

HYRESINTÄKTER

Intäkterna ökade under året med cirka 10 % till 592 miljoner kronor (537). De ökade intäkterna drivs av en ökning av hyrorna i beståndet (ca 4 % ökning i jämförbart bestånd jämfört med samma period 2018) samt intäkter från de fastigheter som förvärvats och tillträtts under rapportperioden.

FASTIGHETSKOSTNADER

De redovisade fastighetskostnaderna ökade 6 % till 195 miljoner kronor (182) jämfört med samma period året innan (om effekten av att tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad fr o m 2019 beaktas är ökningstakten av fastighetskostnaderna 11 %). I jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 18 miljoner kronor vilket motsvarar 16 %. Väsentliga poster som driver denna kostnadsökning utgörs av större underhålls- och reparationskostnader (exempelvis två större vattenskador, en brand, takomläggningar och fasadrenoveringar), samt en större reservering för osäker hyresfordran. Rensat för dessa större poster motsvarar ökningstakten i fastighetskostnader i jämförbart bestånd ökningstakten av hyresintäkter.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration uppgick under perioden till 88 miljoner kronor (51) och utgörs av kostnader för central förvaltning och administration samt kostnader för bolagsledning, styrelse och revisorer. Jämförelsen med föregående år påverkas bl.a. av att bolagets personalstyrka ökat med 21 % i genomsnitt samt att utdebiteringen av transaktions- och uthyrningsarvoden har minskat med 16 miljoner kronor på grund av lägre transaktionsvolym. Under perioden har även kostnader om cirka 11 miljoner kronor tagits avseende VD byte och andra personalförändringar, rekrytering, flytt av huvudkontoret samt andra kostnader hänförliga till ägar- och styrelseförändringar.

FINANSNETTO

Nettot mellan finansiella intäkter och finansiella kostnader (Finansnettot) ökade under perioden med 26 % till –165 miljoner kronor (–130) medan den totala räntebärande skulden minskade med 9 % per rapportdatumet jämfört med året innan (varav större delen av minskningen inträffade under årets tredje och fjärde kvartal). Finansnettot belastas av en engångspost om 21 miljoner kronor i och med förtida återlösen av ett obligationslån.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet sjönk under rapportperioden med drygt 22 % till 135 miljoner kronor (174). Rensat för de extra kostnader som uppstod i samband med förtida lösen av obligationslån uppgår minskningen i förvaltningsresultatet till cirka 10 %.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

För året redovisar bolaget en värde uppgång av förvaltningsfastigheterna om 237 miljoner kronor (326) vilket motsvarar 2,8 % av fastighetsportföljens totala marknadsvärde vid årets ingång.

Värdeökningen under året härleds huvudsakligen till förändrade kassaflöden och något justerade avkastningskrav. Värdena har påverkats negativt av två projektfördyringar om 173 miljoner kronor, se sidan 91 för uppgifter om värderingsantaganden. Räntederivaten marknadsvärderades per rapportdatumet med en värdeförändring om 16 (–12) miljoner kronor.

SKATT

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt om 2 miljoner kronor (–1) och uppskjuten skatt om – 100 miljoner kronor (–68). Den nya företagsbeskattningen som började gälla från och med 1 januari 2019 påverkade koncernen med ej avdragsgilla räntor uppgående till 98 mkr.

RAPPORT ÖVER KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING

BELOPP I MILJONER KRONOR	NOT	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	1, 24		
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	10	4	6
Förvaltningsfastigheter	11	9 147	8 476
Nyttjanderättstillgångar		225	
Inventarier	12	7	3
Långfristiga fordringar		3	0
Räntederivat		17	4
Summa anläggningstillgångar		**9 403**	**8 489**
Omsättningstillgångar			
Hyresfordringar	13	10	16
Skattefordringar		0	10
Övriga kortfristiga fordringar	14	20	28
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	37	29
Likvida medel		138	163
Summa omsättningstillgångar	**19**	**205**	**246**
SUMMA TILLGÅNGAR		**9 608**	**8 735**
EGET KAPITAL OCH SKULDER	16		
Aktiekapital		17	17
Övrigt tillskjutet kapital		1 943	1 168
Balanserad vinst inklusive årets resultat		1 880	1 595
Eget kapital hänförligt till Moderbolagets ägare		**3 840**	**2 780**
SUMMA EGET KAPITAL		**3 840**	**2 780**
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17	3 535	4 251
Övriga långfristiga skulder		14	11
Finansiell leasingskuld		225	–
Uppskjuten skatteskuld	9	519	419
Övriga avsättningar	18	4	4
Summa långfristiga skulder	**19**	**4 297**	**4 685**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17	1 281	1 037
Leverantörsskulder		15	41
Skatteskulder		4	–
Skulder till intresseföretag		0	–
Övriga kortfristiga skulder		19	40
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	152	152
Summa kortfristiga skulder	**19**	**1 471**	**1 270**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**9 608**	**8 735**

KOMMENTARER TILL KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Stendörrens anläggningstillgångar består i allt väsentligt av förvaltningsfastigheter. Per 31 december 2019 uppgick värdet på förvaltningsfastigheterna till 9 147 miljoner kronor (8 476 miljoner kronor per 31 december 2018). Samtliga fastigheter har förvärvats under perioden 5 november 2014 till 31 december 2019.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar uppgick vid bokslutsdatumet till 205 miljoner kronor (246) bestående av likvida medel om 138 miljoner kronor (163) samt hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar om 67 miljoner kronor (83).

EGET KAPITAL

Per den 31 december 2019 uppgick koncernens egna kapital till 3 840 miljoner kronor (2 780) och soliditeten till 40 % (32). Ökningen inkluderar den emission av hybridkapital om 785 miljoner kronor (netto efter transaktionskostnader) som genomförts under perioden.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 4 816 miljoner kronor (5 287) motsvarande en belåningsgrad om 50 % (61). Skulderna utgörs av lån från kreditinstitut om 4 171 miljoner kronor (3 940), obligationslån om totalt 650 miljoner kronor (1 360) samt säljarreverser om 11 miljoner kronor (15). Posten om –16 miljoner kronor (–27) utgörs av låneavgifter som periodiseras i enlighet med bolagets redovisningsprinciper. Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgår till 1 281 miljoner kronor (1 037) och består av lån och amorteringar som förfaller inom de kommande 12 månaderna.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Stendörren strävar efter att reducera ränte- och kapitalanskaffningsrisker i finansieringsverksamheten genom att sprida förfallostrukturen för räntor och kapitalbindning över flera år. Ränterisker hanteras huvudsakligen genom förvärv av räntederivat. För närmare beskrivning av ränte- och kapitalbindningen av låneportföljen. Se vidare not 17 för räntebärande skulder.

UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Uppskjuten skatteskuld uppgick per 31 december till 519 miljoner kronor (419) och avser huvudsakligen skatten på den temporära skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde samt uppskjuten skatt på obeskattade reserver och outnyttjade förlustavdrag.

ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Utöver kortfristig del av räntebärande skulder består kortfristiga skulder av leverantörsskulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, skatteskulder samt övriga kortfristiga skulder, tillsammans uppgående till 190 miljoner kronor (233).

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL, KONCERNEN

BELOPP I MILJONER KRONOR	AKTIE-KAPITAL	ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL	BALANSERADE VINSTMEDEL INKLUSIVE PERIODENS RESULTAT	HYBRID-OBLIGATION	TOTALT EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL FÖRETAGETS ÄGARE
Ingående eget kapital per 2017-01-01	**17**	**1 140**	**898**	–	**2 054**
Utdelning			–55		–55
Personaloptionsprogram		4			4
Totalresultat januari-december 2017			396		396
Ingående eget kapital per 2018-01-01	**17**	**1 144**	**1 239**	–	**2 399**
Utdelning			–62		–62
Personaloptionsprogram		1			1
Nyemission	0	22			22
Totalresultat januari-december 2018			419		419
Utgående eget kapital per 2018-12-31	**17**	**1 167**	**1 596**	–	**2 780**
Utdelning justering			–1		–1
Återköp personaloptioner		–2			–2
Emission hybridobligation				800	800
Emissionskostnader hybridobligation				–14	–14
Utdelning hybridobligation				–13	–13
Totalresultat januari-december 2019			277	13	290
Utgående eget kapital per 2019-12-31	**17**	**1 165**	**1 872**	**786**	**3 840**

KOMMENTARER TILL RAPPORT FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL, KONCERNEN

Koncernens egna kapital uppgick per 31 december 2019 till 3 840 miljoner kronor (2 780.) Vid årsstämman 2019 beslutades om utdelning om totalt 0 miljoner kronor (62).

RAPPORT ÖVER KONCERNENS KASSAFLÖDE

BELOPP I MILJONER KRONOR	NOT	2019	2018
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		135	174
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	24	–10	16
Betald inkomstskatt		–2	–15
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		**123**	**175**
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		17	10
Förändring av rörelseskulder		3	–42
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**143**	**143**
Investeringsverksamheten			
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter		–267	–296
Övriga investeringar och avyttringar		–4	–2
Förvärv av koncernföretag/fastigheter		–156	–1 626
Försäljning av koncernföretag/fastigheter		–	349
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–427**	**–1 575**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		–2	24
Emission Hybridobligation		786	–
Utdelning Hybridobligation		–13	–
Upptagna räntebärande skulder		632	2 690
Amortering och lösen av räntebärande skulder		–1 114	–1 099
Räntederivat, netto		–	–6
Depositioner		2	7
Utdelning		–32	–59
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**259**	**1 557**
Årets kassaflöde		**–25**	**125**
Likvida medel vid årets ingång		163	38
Årets kassaflöde		–25	125
Likvida medel vid årets utgång		**138**	**163**

KOMMENTARER TILL KONCERNENS KASSAFLÖDE

KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick under perioden till 123 miljoner kronor (175). Efter en nettoförändring av rörelsekapitalet på 20 miljoner kronor (–32) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 143 miljoner kronor (143).

KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGS-VERKSAMHETEN

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –427 miljoner kronor (–1 575) och utgjordes av likviditetseffekten vid förvärv och försäljning av fastigheter, direkt och indirekt, uppgående till –156 miljoner kronor (–1 626), samt investeringar i befintliga fastigheter om –267 miljoner kronor (–296). Inga fastigheter såldes under perioden (349).

KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGS-VERKSAMHETEN

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under perioden till 259 miljoner kronor (1 557) bestående av upptagande av fastighetslån om 632 miljoner kronor (2 690) samt amorteringar och lösen av befintliga krediter uppgående till –1 114 miljoner kronor (–1 099). Därtill har 786 miljoner kronor (efter avdrag för transaktionskostnader) tillförts bolaget genom emissionen av hybridobligationer som genomfördes under september. Aktieutdelning om –32 miljoner kronor har utbetalats och avser de två sista kvartalsvisa utbetalningarna som beslutades av årsstämman 2018.

PERIODENS KASSAFLÖDE

Periodens nettokassaflöde uppgick till –25 miljoner kronor (125) och likvida medel uppgick vid periodens utgång till 138 miljoner kronor (163).

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Verksamheten i moderbolaget utgörs av ledningsfunktioner av koncernens alla bolag och fastigheter. Dessa funktioner inkluderar bland annat fastighetsförvaltning, projektledning och finansiering. All personal är anställd i moderbolaget. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Moderbolagets intäkter under perioden utgörs huvudsakligen av 102 miljoner kronor i utdebitering av tjänster som utförts av egen personal. Räntenettot består av netto debiterad ränta på koncerninterna lån samt extern räntekostnad för bolagets obligationslån. Likvida medel uppgick per 31 december 2019 till 39 miljoner kronor (42) och det egna kapitalet uppgick till 1 714 miljoner kronor (964).

BELOPP I MILJONER KRONOR	NOT	2019	2018
Nettoomsättning	1, 24	102	91
Rörelsens kostnader	5–6	–102	–93
Resultat före finansiella poster		**0**	**–2**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	85	108
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	–101	–96
Resultat efter finansiella poster		**–16**	**10**
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		123	62
Lämnade koncernbidrag		–128	–145
Summa bokslutsdispositioner		**–5**	**–83**
Resultat före skatt		**–21**	**–73**
Uppskjuten skatt	9	1	12
Aktuell skatt	9	0	0
Årets resultat		**–20**	**–61**

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

BELOPP I MILJONER KRONOR	NOT	2019	2018
Årets resultat enligt resultaträkningen		–20	–61
Övrigt totalresultat			–
Årets totalresultat		**–20**	**–61**

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

BELOPP I MILJONER KRONOR	NOT	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	10	4	6
Inventarier	12	5	2
Andelar i koncernföretag	21	875	870
Fordringar hos koncernföretag		2 039	1 594
Långfristiga fordringar och värdepapper		0	0
Uppskjuten skattefordran	9	16	15
Summa anläggningstillgångar		**2 939**	**2 487**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		0	1
Fordringar hos koncernföretag		173	517
Övriga kortfristiga fordringar	14	2	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	2	2
Likvida medel		39	42
Summa omsättningstillgångar	**19**	**216**	**564**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 155**	**3 051**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	16	17	17
Summa bundet eget kapital		**17**	**17**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 935	1 162
Balanserat resultat		–218	–154
Årets resultat		–20	–61
Summa fritt eget kapital		**1 697**	**947**
Summa eget kapital		**1 714**	**964**
Obeskattade reserver			
Avskrivningar utöver plan	18	0	0
Summa obeskattade reserver		**0**	**0**
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17	645	1 344
Skulder till koncernföretag		717	518
Summa långfristiga skulder	**18**	**1 362**	**1 862**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1	5
Skulder till koncernföretag		54	147
Övriga kortfristiga skulder		5	34
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	19	39
Summa kortfristiga skulder		**79**	**225**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 155**	**3 051**

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL, MODERBOLAGET

BELOPP I MILJONER KRONOR		AKTIE-KAPITAL	ÖVER-KURSFOND	BALANSERADE VINSTMEDEL INKLUSIVE ÅRETS RESULTAT	TOTALT EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL FÖRETAGETS ÄGARE
Ingående eget kapital per	**2017-01-01**	**17**	**1 139**	**–47**	**1 108**
Utdelning				–55	–55
Personaloptionsprogram				1	1
Totalresultat januari–december 2017				6	6
Ingående eget kapital per	**2018-01-01**	**17**	**1 139**	**–95**	**1 061**
Utdelning				–62	–62
Personaloptionsprogram				1	1
Nyemission		0	22		22
Övrig justering				3	3
Totalresultat januari–december 2018				–61	–61
Utgående eget kapital per	**2018-12-31**	**17**	**1 162**	**–215**	**964**
Utdelning				–1	–1
Återköp personaloptioner				–2	–2
Emission hybridobligation		0	800		800
Emissionskostnader hybridobligation			–14		–14
Ränta/utdelning hybridobligation			–13		–13
Totalresultat januari–december 2018			13	–33	–20
Utgående eget kapital per	**2019-12-31**	**17**	**1 948**	**–251**	**1 714**



RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE, MODERBOLAGET

BELOPP I MILJONER KRONOR	NOT	2019	2018
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		0	–2
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	24	2	2
Erhållna räntor		0	0
Erlagda räntor		–76	–52
Betald inkomstskatt		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		**–74**	**–52**
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		87	24
Förändring av rörelseskulder		–52	18
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**–39**	**–10**
Investeringsverksamheten			
Förvärv immateriella tillgångar		0	–5
Förvärv inventarier		–5	0
Förvärv av dotterbolag		0	–2
Utlåning koncernföretag		1	–480
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–4**	**–487**
Finansieringsverksamheten			
Tillskjutet kapital		–1	24
Upptagna räntebärande skulder		–	990
Amortering och lösen av räntebärande skulder		–699	–430
Emission hybridobligation		786	–
Ränta/utdelning hybridobligation		–13	–
Utbetald utdelning		–33	–59
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		40	525
Årets kassaflöde		**–3**	**28**
Likvida medel vid årets ingång		42	14
Årets kassaflöde		–3	28
Likvida medel vid årets utgång		**39**	**42**

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

ALLMÄNT OM BOLAGET

Stendörren Fastigheter AB (publ), org.nr 556825-4741, är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets postadress är Linnégatan 87B, 115 23 Stockholm. Moderbolagets B-aktier är noterade på Nasdaq Stockholms lista för medelstora bolag, Mid Cap (Ticker: STEF B). Koncernredovisningen för år 2019 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnda koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 9 april 2020. Koncernens rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning samt moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 20 maj 2020.

ÖVERENSSTÄMMELSE MED NORMGIVNING OCH LAG

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet ”Moderbolagets redovisningsprinciper”. De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL samt i vissa fall på grund av gällande skatteregler.

NYA STANDARDER OCH TOLKNINGAR SOM TRÄTT I KRAFT 2019

Utöver IFRS 16 Leasingavtal har inga nya standarder, ändrade standarder eller tolkningar som har trätt i kraft under året haft någon väsentlig påverkan på koncernens eller moderföretagets finansiella rapporter.

IFRS 16

Från och med 1 januari 2019 ersatte IFRS 16 Leasingavtal den tidigare standarden IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar. IFRS 16 innebär att en majoritet av alla leasingavtal redovisas i balansräkningen. Stendörren tillämpade vid standardens ikraftträdande den förenklade övergångsmetoden vilket innebär att jämförande information i tidigare perioder inte presenteras. Den ingående leasingskulden utgörs av de diskonterade återstående leasingavgifterna per 1 januari 2019. Den ingående nyttjanderättstillgången uppgår till ett belopp som motsvarar leasingskulden justerat för förutbetalda eller upplupna leasingavgifter redovisade i balansräkningen vid första tillämpningsdagen. Övergången till IFRS 16 medförde därmed inte någon effekt på eget kapital. Stendörrens väsentliga leasingavtal består av tomträtter och fordon. Till följd av övergången till IFRS 16 ökade koncernens balansomslutning på grund av tillkommande nyttjanderättstillgångar och leasingskulder. Tomträttsavgälder som tidigare redovisats i driftnetto redovisas numera som räntekostnad på leasingskulden i finansnettot. För övriga leasingavtal redovisas ränta på leasingskulden och avskrivningar på nyttjanderättstillgångarna. Skillnaderna mellan de operationella leasingåtagandena som fanns 2018-12-31 i enlighet med IAS 17 och den leasingskuld som redovisas per 2019-01-01 enligt IFRS 16 förklaras enligt nedan.

AVSTÄMNING OPERATIONELLA LEASINGÅTAGANDEN	MKR
Åtaganden för operationella leasingavtal 2018-12-31	–
Avgår leasingavtal för vilka följande lättnadsregler tillämpas	
Korttidsleasingavtal	–
Leasingavtal av lågt värde	–
Justering av tillämpad avtalstid vid beräkning av leasingskuld avseende tomträtter	–
Åtagande efter diskontering med koncernens marginella låneränta [3,25] %	225
REDOVISAD LEASINGSKULD PER 1 JANUARI 2019	**225**

Tillämpningen av IFRS 16 har inte förändrat redovisningen av leasingavtal där koncernen är leasegivare.

LEASINGAVTAL

Vid ingåendet av ett avtal fastställer Stendörren om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal baserat på avtalets substans. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning. Stendörren tillämpar lättnadsreglerna avseende korttidsleasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde. Utgifter som uppstår i samband med dessa leasingavtal redovisas linjärt över leasingperioden som Central Administration i resultaträkningen.

KONCERNEN SOM LEASETAGARE

Tomträtter

Stendörren innehar tomträttsavtal som uppfyller definitionen av ett leasingavtal. Då leasetagaren inte kan säga upp dessa leasingavtal redovisas de som eviga

leasingavtal. Både nyttjanderättstillgångar och leasingskulder hänförliga till tomträttsavtal värderas enligt IFRS 16 till ett initialt belopp. Eftersom skulden anses vara evig amorteras den inte, utan leasingbetalningarna blir i sin helhet räntekostnader. Således är leasingskuldens värde oförändrat till nästa omförhandling av avgälden. Efter den initiala värderingen enligt IFRS 16 värderar koncernen nyttjanderättstillgångar hänförliga till tomträttsavtal till verkligt värde som en del av förvaltningsfastigheter i enlighet med IAS 40. Leasingskulden omvärderas om tomträttsavgälden förändras och motsvarande justering görs av nyttjanderättstillgången.

KONCERNEN SOM LEASEGIVARE

I egenskap av hyresvärd innehar koncernen operationella leasingavtal med kunder. Redovisningsprinciper för redovisning av hyresintäkter framgår av stycket Intäkter – Hyresintäkter ovan.

NYA OCH ÄNDRADE STANDARDER OCH TOLKNINGAR SOM ÄNNU EJ TRÄTT I KRAFT

Inga nya eller ändrade standarder eller tolkningar som IASB har publicerat förväntas ha någon väsentlig påverkan på koncernens eller moderföretagets finansiella rapporter.

FÖRUTSÄTTNINGAR VID UPPRÄTTANDE AV MODERBOLAGETS OCH KONCERNENS FINANSIELLA RAPPORTER

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör presentationsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste miljontal. Avrundningar kan göra att räkningar, noter och tabeller inte summerar. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och Dotterbolag. Årsredovisningen har upprättats med antagande om fortsatt drift (going concern).

KLASSIFICERING

Förvaltningsresultat redovisas som hyresintäkter minus driftskostnader och andra fastighetsrelaterade kostnader inklusive finanskostnader. Värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter och finansiella instrument redovisas i nivå efter förvaltningsresultat. Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas senare än tolv månader räknat från balansdagen medan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

KONSOLIDERINGSPRINCIPER

DOTTERBOLAG

Dotterbolag är bolag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget Stendörren Fastigheter AB. Dotterbolag är alla de bolag (inklusive bolag för särskilt ändamål) där koncernen är exponerad för rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över bolaget. Detta följer vanligen av ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av rösträtten. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande över ett annat bolag. Dotterbolag konsolideras från och med den dag då bestämmande inflytandet uppnås och konsolidering upphör från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Vid förvärv av ett bolag görs en bedömning huruvida förvärvet avser förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång (fastighet). Förvärv av rörelse innebär att förvärvet avser köp av ett bolag eller flera bolag med fastigheter inklusive övertagande av personal och interna processer. Rörelseförvärv redovisas i förekommande fall i enlighet med förvärvsmetoden. Det överskott som utgörs av skillnaden mellan överförd ersättning och det verkliga värdet på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas som goodwill. När förvärv av dotterbolag innebär förvärv av tillgångar, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Det är endast förvärv genom tillgångsförvärv som varit aktuellt för Stendörren verksamhet hittills.

TRANSAKTIONER SOM SKA ELIMINERAS VID KONSOLIDERING

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernbolag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

SAMARBETSARRANGEMANG

Ett samarbetsarrangemang är ett arrangemang över vilket två eller flera parter har gemensamt bestämmande inflytande. Samarbetsarrangemang klassificeras endera som ett joint venture eller som gemensam verksamhet. Innehav i en gemensam verksamhet konsolideras enligt klyvningsmetoden, det vill säga Stendörren redovisar sin andel av den gemensamma verksamhetens tillgångar och skulder samt intäkter och kostnader.

INTÄKTER

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Hyresrabatter periodiseras över hyresavtalets löptid. Hyrestillägg redovisas i den period som tillägget avser. Tillägg baserade på förbrukning preliminärdebiteras och intäktsredovisas i den period tillägget avser med regelbunden avräkning mot faktisk kostnad.

INTÄKTER FRÅN FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång, vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Den realiserade värdeförändringen för sålda fastigheter bygger på skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde vid senaste bokslutstillfället och det pris som fastigheterna har sålts för. Tidigare års upparbetade orealiserade värdeförändringar ingår i fastigheternas verkliga värde och synliggörs därför inte i den realiserade värdeförändringen.

REDOVISNING AV SEGMENT

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådra sig kostnader, och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Stendörren bedriver endast verksamhet inom ett segment, förvaltning av fastigheter för lätt industri-, lager och logistik. Därför sker redovisningen inom samma segment. Stendörren är i sina investeringar fokuserade på Stockholmsregionen och Mälardalen, detta för att säkerställa att det finns en hög efterfrågan på deras lokaler. Bolaget söker tillväxtorter inom rimligt avstånd från Stockholm i syfte att dra fördel av tillväxten i huvudstaden. Med denna fokusering på Stockholm och Mälardalen är inte bolagets verksamhet indelat i regioner relevant ur uppföljningshänseende. Det som avgör huruvida Stendörren förvärvar nya fastigheter är kvaliteten på fastigheten, ingångsvärdet per m² och möjligheten att genom aktiv förvaltning öka kassaflödet. Ur uppföljningssynpunkt är det inte av intresse inom vilken region fastigheten är belägen, utan det väsentliga är att den faller inom ramen för affärsidén.

RÖRELSEKOSTNADER SAMT FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

FASTIGHETSKOSTNADER

Utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration och underhåll av fastighetsinnehavet.

CENTRAL ADMINISTRATION

Utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterbolag.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar och räntekostnader på lån. Räntekostnader samt ränteintäkter redovisas enligt effektivräntemetoden. Den effektiva räntan inkluderar periodiserade belopp av emissionskostnader och liknande direkta transaktionskostnader för att uppta lån. Utdelningsintäkt redovisas när rätten att erhålla betalning fastställts. Realiserade och orealiserade vinster och förluster på finansiella placeringar samt derivatinstrument som används inom den finansiella verksamheten redovisas som värdeförändringar under egen rubrik i resultaträkningen.

SKATTER

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital. Aktuell skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 21,4 %, medan uppskjuten skatt beräknas utifrån de skattesatser som gäller från och med 2019 (21,4 %) respektive 2021 (20,6 %).

AKTUELL INKOMSTSKATT

Aktuell skatt beräknas utifrån redovisat resultat med tillägg för ej avdragsgilla poster samt med avdrag för ej skattepliktiga intäkter. Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket.

UPPSKJUTEN INKOMSTSKATT

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen. Vid förvärv av rörelse inklusive fastighet, redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. I de fall förvärv av tillgång (fastighet) genomförs via bolag, redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvstillfället. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla, temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas. Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas om det finns en legal rätt att kvitta kortfristiga skattefordringar mot kortfristiga skatteskulder, och den uppskjutna skatten är hänförlig till samma skattemyndighet.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument består av tre grupper: finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde (innefattar balansposterna hyresfordringar, fordringar hos koncernföretag, övriga kortfristiga fordringar samt likvida medel), finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde (innefattar balansposten räntederivat) samt finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde (innefattar balansposterna räntebärande skulder, övriga långfristiga skulder, leverantörsskulder, skulder till koncernföretag samt övriga skulder).

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde vid förvärvstidpunkten, med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att

betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar bolaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning. Derivatinstrument värderas i koncernredovisningen till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. För att fastställa verkligt värde på räntederivat används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt nivå 2 i IFRS 13. Inga omklassificeringar inom IFRS olika värderingshierarkier har skett under 2019.

Säkringsredovisning förekommer ej.

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Rapport över kassaflöden är upprättad enligt indirekt metod. Kassaflöden från realiserade värdeförändringar i samband med försäljning av fastigheter redovisas tillsammans med övrig försäljningslikvid under investeringsverksamheten. Köp och försäljning av fastigheter via bolag som är tillgångsförvärv redovisas på separat rad som förvärv av koncernföretag/fastigheter respektive försäljning av koncernföretag/fastigheter. Försäljningsomkostnader redovisas under investeringsverksamheten som ett avdrag från försäljningsersättningen det år likvidflödet sker. Förvärvsutgifter redovisas på motsvarande sätt i investeringsverksamheten.

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR, KUNDFORDRINGAR OCH ÖVRIGA FORDRINGAR

Långfristiga fordringar och övriga fordringar är fordringar som innehas utan avsikt att idka handel med fordringsrätten. Om den förväntade innehavstiden är längre än ett år utgör de långfristiga fordringar och om den är kortare utgör de kortfristiga fordringar och kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar. Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

SKULDER

Skulder avser lån och rörelseskulder. Lånen tas upp till anskaffningsvärde. I samband med upptagande av nya, eller omförhandling av existerande kreditfaciliteter, kan kostnader såsom arvoden och uppläggningsavgifter uppstå vilka i förekommande fall har periodiserats över lånets löptid. Rörelseskulder redovisas när motparten har levererat tjänst eller vara, även om fakturan ej erhållits. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

De immateriella tillgångarna utgörs av balanserade utgifter och har upptagits till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Immateriella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över fem år.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernbalansräkningen till verkligt värde i enlighet med IFRS 13, nivå 3. Se även not 11. Stendörren värderar varje kvartal 100 % av fastighetsbeståndet, varav 20–30 % externt och resterande del internt. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas under en rullande tolvmånadersperiod. Värderingsmodellen som används av såväl de externa värderarna som Stendörren, är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning. Tillkommande utgifter som är värderingshöjande aktiveras. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden.

INVENTARIER

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för gjorda avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt under den uppskattade nyttjandeperioden och påbörjas när tillgången är färdig att användas i verksamheten. När inventarier redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma bolaget till del. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Inventarier tas bort från balansräkningen när de avyttras eller om de inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att de nyttjas eller att de säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i Rapport över totalresultat den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt. Tillgångarnas restvärde, nyttjandeperiod och avskrivningsmetod granskas i slutet av varje räkenskapsår och justeras om så behövs framåtriktat i slutet av varje redovisningsperiod. Sedvanliga utgifter för underhåll och reparation kostnadsförs när de uppstår, men utgifterna för betydande förnyelser och förbättringar redovisas i balansräkningen och skrivs av under den återstående nyttjandeperioden för den underliggande tillgången.

AVSKRIVNINGSPRINCIPER INVENTARIER

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Beräknade nyttjandeperioder för maskiner och inventarier är tre till tio år. Bedömning av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod görs årligen.

LEASINGAVTAL

Finansiella leasingavtal, där koncernen i allt väsentligt övertar alla risker och fördelar knutna till ägarskapet av det leasade föremålet redovisas i Rapport över finansiell ställning till den leasade egendomens verkliga värde eller, om värdet är lägre, till nuvärdet av framtida minimileasingbetalningar. Leasingbetalningar redovisas såsom finansieringskostnader och amortering av skulden. Finansiellt leasade tillgångar skrivs av över den förväntade nyttjandeperioden. För närvarande finns inte finansiellt leasade tillgångar inom koncernen. Leasingavtal där leasegivaren i huvudsak behåller alla risker och fördelar med äganderätten klassificeras som operationella. Leasingavgifter kostnadsförs linjärt i resultatet under leasingperioden. Hänsyn tas initialt till eventuella incitament som har erhållits vid tecknandet av leasingkontraktet.

UTDELNINGAR

LÄMNAD UTDELNING

Utdelningar redovisas som minskning av eget kapital och skuld efter det att årsstämman/extra bolagsstämma godkänt utdelningen.

ERHÅLLEN UTDELNING

Se nedan under moderbolagets redovisningsprinciper.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Ersättningar till anställda i form av kontant lön, bonus och pensionsinbetalningar redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen. Motsvarande gäller även sociala kostnader såsom arbetsgivaravgifter, semesterlön, betald sjukfrånvaro etc. Pensioner och andra ersättningar efter anställning kan klassificeras som avgiftsbestämda planer eller förmånsbestämda planer. Stendörrens åtagande för pensioner utgörs av avgiftsbestämda planer, vilka fullgörs genom fortlöpande utbetalningar till fristående myndigheter eller organ vilka administrerar planerna. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultaträkningen när de uppstår. Endast avgiftsbestämda planer finns per balansdagen.

AVSÄTTNINGAR

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

UTLÄNDSK VALUTA

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till svenska kronor med den för transaktionstillfället aktuella valutakursen. Monetära tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs.

EVENTUALFÖRPLIKTELSER

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 2, redovisning för juridisk person. RFR 2, innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras i förhållande till IFRS. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

LEASINGAVTAL

Reglerna om redovisning av leasingavtal enligt IFRS 16 tillämpas inte i moderbolaget. Detta innebär att leasingavgifter redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden, och att nyttjanderättstillgångar och leasingskulder inte inkluderas i moderbolagets balansräkning. Identifiering av ett leasingavtal görs dock i enlighet med IFRS 16, d.v.s. att ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

FAKTURERAD FÖRVALTNING TILL DOTTERBOLAG

I egenskap av moderbolag tillhandahåller Stendörren i sin verksamhet löpande dotterbolagen med tjänster avseende ledning samt juridisk och finansiell rådgivning. Beloppen redovisas i enlighet med IFRS 15 och fakture-

ras dotterbolagen kvartalsvis i efterskott och baseras på respektive dotterbolags fastighetsinnehav.

DOTTERBOLAG

Andelar i Dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. I moderbolaget intäktsredovisas alltid erhållna utdelningar från dotterbolag när rätten till utdelning har fastställts. Värdet på andelarna i Dotterbolag prövas kontinuerligt. Om det bokförda värdet på andelarna överstiger det koncernmässiga görs en nedskrivning som belastar resultatet.

KONCERNBIDRAG OCH AKTIEÄGARTILLSKOTT FÖR JURIDISKA PERSONER

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln, det vill säga som bokslutsdisposition i enlighet med RFR 2/IAS 27. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras som aktier i Dotterbolag hos givaren i den mån nedskrivning inte erfordras.

ERHÅLLEN UTDELNING

Utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren. Enligt RFR 2 får Moderbolag redovisa anteciperad utdelning från Dotterbolag i det fall Moderbolaget har rätt att ensamt besluta om värdeöverföringens storlek och Moderbolaget, innan dess finansiella rapporter publiceras, fattat beslut beträffande värdeöverföringens storlek.

NOT 2 VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. Fastigheternas värde bedöms individuellt per fastighet löpande under året utifrån en mängd bedömningar och uppskattningar om framtida kassaflöden och avkastningskrav vid en eventuell transaktion. Värdeintervallet mellan bedömt värde och ett försäljningspris brukar på en fungerande marknad normalt vara +/– 5–10 %. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som gjorts framgår av not 11.

NOT 3 HYRESINTÄKTER

MKR	KONCERN 2019	KONCERN 2018
Hyresintäkter lokaler	658	602
Hyresintäkter övrigt	12	7
Uteblivna hyresintäkter lokaler	–73	–59
Hyresrabatter lokaler	–5	–13
SUMMA	**592**	**537**

För räkenskapsåret 2019 uppgick koncernens hyresintäkter till 592 miljoner kronor (537) vilket motsvarar debiterade hyror för uthyrda lokaler. I hyresintäkten ingår tillägg som debiterats till hyresgäst såsom kostnader för värme, el, fastighetsskatt och indexuppräkning av grundhyran. Koncernens största hyresgäst, Coop Sverige Fastigheter AB, svarade för 9 % av totala årliga hyresintäkter.

FÖRFALLOSTRUKTUR

Förfallostruktur för befintliga hyreskontrakt framgår av nedanstående tabell där kontrakterad årshyra motsvarar årsvärdet av tecknade hyreskontrakt. Den återstående löptiden av alla löpande hyresavtal uppgick per 31 december 2019 till 4,0 år (4,0) i genomsnitt.

FÖRFALLOÅR	ANTAL AVTAL	AREA, KVM	ÅRSHYRA, MKR	ANDEL %
2019	78	22 320	17	3%
2020	252	92 337	85	15%
2021	176	77 329	80	14%
2022	153	236 559	170	30%
2023	23	26 998	26	4%
>2023	57	182 675	192	34%
SUMMA	**739**	**638 217**	**570**	**100%**

Summan av de framtida avtalade hyrorna framgår enligt nedanstående tabell uppdelat på förfalloår.

AVTALADE FRAMTIDA HYRESINTÄKTER	ÅRSHYRA, TSEK
Avtalade hyresintäkter år 1	603 744
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och år 5	1 292 675
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	1 136 348
SUMMA	**3 032 767**

NOT 4 FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick 2019 till 195 miljoner kronor (181). I detta belopp ingår direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt samt indirekta fastighetskostnader för fastighetsadministration såsom hyresadministration, förvaltningskostnader och uthyrningskostnader. I flertalet av Stendörrens hyreskontrakt avtalas att hyresgästen står för vissa fastighetskostnader. Stendörren har även i vissa fall tecknat så kallade ”triple netavtal” vilket innebär att hyresgästen själv är avtalspart och står för alla drift- och underhållskostnader.

MKR	KONCERN 2019	KONCERN 2018
El- och värmekostnader	–58	–65
Driftskostnader	–52	–52
Reparation och underhåll	–50	–33
Fastighetsskatt	–23	–15
Tomträttsavgäld	0	–7
Övriga fastighetskostnader	–12	–9
SUMMA	**–195**	**–181**

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

I drift- och underhållskostnader ingår kostnader för bland annat el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, försäkringar och underhåll. I de fall Stendörren tecknar avtal för drift- och underhållskostnader vidaredebiteras i de flesta fall hyresgästen i form av tillägg till hyran. Driftkostnaderna (El- och värmekostnader, Driftkostnader, Övriga fastighetskostnader i tabellen ovan) uppgick under år 2019 till 122 miljoner kronor (126) och underhållskostnaderna uppgick till 50 miljoner kronor (33).

TOMTRÄTTSAVGÄLD

Tomträttsavgäld är den årliga avgäld Stendörren betalar för besittningsrätten av annans mark. Vid årets slut uppgick antalet fastigheter med tomträtt till 25 stycken (25). Tomträttsavgälder uppgick under år 2019 till 8 miljoner kronor (8) och avser i huvudsak Stendörrens tomträtter i Stockholms stad. För 2019 uppgår tomträttsavgälden enligt gällande tomträttsavtal till 8 miljoner kronor årligen (8). Den genomsnittliga återstående löptiden för tomrättsavtalen, viktad utifrån årsavgäld, uppgår till 32 år (31) och avgälden omräknas i normalfallet vart 10:e år. Enligt nuvarande kontrakterade tomträttsavgäld uppgår sammanlagd framtida tomträttsavgäld under kvarvarande genomsnittlig löptid till 243 miljoner kronor (244).

AVTALADE FRAMTIDA TOMTRÄTTSAVGÄLDER, MKR	2019	2018
Avtalade tomträttsavgälder år 1	8	8
Avtalade tomträttsavgälder mellan år 2 och år 5	32	31
Avtalade tomträttsavgälder senare än 5 år	203	205
SUMMA	**243**	**244**

FASTIGHETSSKATT

I Sverige är fastighetsskatten en statlig skatt som betalas årsvis i % av fastställda taxeringsvärden. För Stendörren varierar fastighetsskatten mellan 0,5 och 1,0 % beroende på om fastigheten klassas som lager-/industrilokaler (0,5 %) eller kontors-/butikslokaler (1,0 %). Fastighetsskatten uppgick 2019 totalt till 23 miljoner kronor (15).

NOT 5 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

STYRELSE, VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Under räkenskapsåret hade moderbolaget 6 (7) styrelseledamöter varav 1 (2) kvinnor. Vid räkenskapsårets utgång hade Bolaget 7 ledande befattningshavare anställda (6), varav 3 (2) kvinnor och det totala antalet anställda var 55 (51), varav 23 kvinnor (25). Genomsnittligt antal anställda under 2019 var 54, varav 30 män. Detta antal inkluderar 2 personer (1 kvinna och 1 man) som är inhyrda konsulter. Kostnaden för dessa inhyrda konsulter rapporteras som konsultkostnader och ingår ej i nedan angivna kostnader för anställda. Ersättning utgick under 2019 till styrelse med 1 182 tusen kronor (1 524). Till verkställande direktör utgick ersättning om totalt 5 064 tusen kronor (6 915). Ersättning till övriga ledande befattningshavare utgick med 11 709 tusen kronor (14 421) och till övriga anställda 23 300 tusen kronor (26 310). Totala sociala kostnader uppgick under räkenskapsåret till 21 233 tusen kronor (18 492) varav 7 785 pensionsavsättningar inkl löneskatt (6 072).

Verkställande direktör erhåller pensionsavsättningar motsvarande 30 procent av månadslönen. Uppsägningstiden från vardera parten är 6 månader. Därtill har verkställande direktör samt Vice VD rätt till 12 månaders avgångsvederlag vid uppsägning från Bolagets sida.

Principer för ersättning och förmåner till verkställande direktör, bolagsledningen och övriga ledande befattningshavare beslutas av styrelsen.

TKR	KONCERN 2019	KONCERN 2018	MODERBOLAG 2019	MODERBOLAG 2018
Medelantal anställda	54	45	54	45
Varav män	30	24	30	24
KÖNSFÖRDELNING BLAND LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE				
Styrelseledamöter	6	7	6	7
Varav kvinnor	1	2	1	2
VD och ledande befattningshavare	7	6	7	6
Varav kvinnor	3	2	3	2
KONTANTA LÖNER, FÖRMÅNER OCH ERSÄTTNINGAR				
Styrelsens ordförande	183	266	183	266
Styrelseledamöter				
Hans Runesten	6	219	6	219
Helena Levander	260	241	260	241
Andreas Philipsson	200	191	200	191
Jenny Wärmé	58	191	58	191
Carl Mörk	217	191	217	191
Seth Lieberman	258	–	258	–
Henrik Orrbäck	–	224	–	224
	1 182	**1 524**	**1 182**	**1 524**
VD	5 064	6 915	5 064	6 915
Varav tantiem och bonus	1 215	1 080	1 215	1 080
VICE VD	2 822	4 686	2 822	4 686
Varav tantiem och bonus	648	852	648	852
ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGS-HAVARE	8 887	9 735	8 887	9 735
Varav tantiem och bonus	1 629	2 706	1 629	2 706
Övriga anställda	23 300	26 310	23 300	26 310
SOCIALA KOSTNADER				
Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare	9 761	9 031	9 761	9 031
Varav pensionskostnader	4 275	4 579	4 275	4 579
Övriga anställda	11 472	9 461	11 472	9 461
Varav pensionskostnader	3 510	1 494	3 510	1 494

Styrelseledamöterna har inte erhållit bonus eller tantiem enligt ÅRL 5 kap §40.

INCITAMENTSPROGRAM

Vid Stendörrens årsstämma den 23 maj 2017 beslutades om antagande av ett långsiktigt incitamentsprogram, innefattande emission av teckningsoptioner. Vid teckningstidens utgång den 30 juni 2017 hade totalt 395 800 teckningsoptioner förvärvats mot kontant betalning till moderbolaget. Deltagarna har förvärvat teckningsoptionerna till marknadsvärde beräknat enligt Black & Scholes värderingsmetod. Värderingen är utförd av oberoende värderare. Innehavare av teckningsoption äger rätt att under perioden från och med den 1 maj 2020 till och med den 31 maj 2020 för en (1) teckningsoption teckna en (1) ny aktie av aktieslaget stam B i bolaget för en teckningskurs som motsvarar 125% av genomsnittet av aktiens volymvägda senaste betalkurs under perioden från och med den 9 maj 2017 till och med den 22 maj 2017. Vid årsstämman i maj 2018 beslutades om antagande av ett nytt långsiktigt incitamentsprogram innefattande emission av teckningsoptioner. Stämman beslutade att bolaget, med avvikelse från aktie- ägarnas företrädesrätt, ska emittera högst 100 000 teckningsoptioner med åtföljande rätt till teckning av högst 100 000 nya aktier av aktieslaget stam B på villkor enligt nedan (se även bolagets hemsida för närmare presentation av villkoren). Baserat på en teckningskurs om 125% av den volymägda genomsnittskursen för bolagets stamaktie av serien B under perioden 13–22 augusti 2018 erbjöds bolagets anställda personal att förvärva optioner inom programmet. Efter teckningsperiodens utgång hade totalt 91 582 optioner förvärvats. Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna i båda dessa program kommer aktiekapitalet öka med 260 045 kronor genom utgivande av 433 408 aktier av serie B, var och en med ett kvotvärde om 0,6 kronor. Utspädningseffekten vid fullt utnyttjande motsvarar ca 1,5% av kapitalet och 0,9% av röstetalet baserat på antalet utestående aktier per rapportdatumet.

AKTIERÄTTER	KONCERN	MODERBOLAG
Program 2014–2018		
Utestående vid periodens början	536 956	536 956
Tilldelade under året	–	–
Makulerade under året	–1 301	–1 301
Inlösta under året	–535 655	–535 655
Utestående vid periodens slut	–	–
Program 2017–2020		
Utestående vid periodens början	395 800	395 800
Tilldelade under perioden	–	–
Återköpta under perioden	–50 000	–50 000
Utestående vid periodens slut	345 800	345 800
Program 2018–2021		
Utestående vid periodens början	91 582	91 582
Tilldelade under perioden	–	–
Återköpta under perioden	–3 974	–3 974
Utestående vid periodens slut	87 608	87 608
VERKLIGT VÄRDE TKR		
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	169,00	169,00
Program 2017–2020		
Verkligt värde vid värderingstidpunkten, Tkr	29 438	29 438
Optionernas lösenpris	83,87	83,87
Aktierätternas löptid, år [1)]	1,4	1,4
Program 2018–2021		
Verkligt värde vid värderingstidpunkten, Tkr	5 029	5 029
Optionernas lösenpris	111,60	111,60
Aktierätternas löptid, år [2)]	2,7	2,7

1) Aktierätterna kan inlösas mot teckningsrätter efter den 31 maj 2020.
2) Aktierätterna kan inlösas mot teckningsrätter efter den 30 september 2021.

NOT 6 ERSÄTTNINGAR TILL REVISORER

Till koncernens revisorer har ersättning utgått enligt nedan:

MKR	KONCERN 2019	KONCERN 2018	MODER-BOLAG 2019	MODER-BOLAG 2018
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	-3	-2	-3	-2
Övriga tjänster	0	-1	0	-1
SUMMA	**-3**	**-3**	**-3**	**-3**

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetstjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

NOT 7 FINANSIELLA INTÄKTER

MKR	KONCERN 2019	KONCERN 2018	MODER-BOLAG 2019	MODER-BOLAG 2018
FINANSIELLA INTÄKTER				
Ränteintäkter, koncernföretag	–	–	85	108
Ränteintäkter, övriga	1	1	–	–
SUMMA	**1**	**1**	**85**	**108**

Koncernens finansiella intäkter härrör från koncernens likvida medel.

NOT 8 FINANSIELLA KOSTNADER

MKR	KONCERN 2019	KONCERN 2018	MODER-BOLAG 2019	MODER-BOLAG 2018
FINANSIELLA KOSTNADER				
Räntekostnader till koncernföretag	–	–	-25	-30
Räntekostnad obligation	-50	-44	-50	-44
Räntekostnader	-82	-58	–	–
Pantbrevskostnader och andra finansiella kostnader	-34	-29	-26	-22
SUMMA	**-166**	**-131**	**-101**	**-96**

Räntekostnader och finansiella kostnader är kostnader som uppstår för koncernens räntebärande lån. I koncernens räntekostnader om 166 miljoner kronor (131) ingår dels direkta räntekostnader om 132 miljoner kronor (102) samt 19 miljoner kronor (14) i periodiserade upplåningskostnader.

NOT 9 SKATT

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Den aktuella skatten har beräknats utifrån en nominell skattesats om 21,4 % medan uppskjuten skatt har beräknats utifrån de lägre skattesatser som gäller för Sverige från och med 2019 (21,4%) och 2021 (20,6%). Med aktuell skatt menas den skatt som ska betalas eller erhållas avseende det skattepliktiga resultatet för aktuellt år. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Avsikten är att beakta framtida skattekonsekvenser vid till exempel framtida försäljning av tillgångar eller utnyttjande av underskottsavdrag.

REDOVISAD SKATTEKOSTNAD ELLER SKATTEINTÄKT, MKR	KONCERN 2019	KONCERN 2018	MODERBOLAG 2019	MODERBOLAG 2018
Aktuell skattekostnad:				
Årets skatteintäkt/skattekostnad	1	0	–	–
Skatt till följd av ändrad taxering	1	-1	0	–
SUMMA AKTUELL SKATT	**2**	**-1**	0	–

AVSTÄMNING AV REDOVISAD SKATT UTIFRÅN SKATTEKOSTNADER, MKR	KONCERN 2019	KONCERN 2018	MODERBOLAG 2019	MODERBOLAG 2018
Resultat före skatt	388	488	-21	-73
AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT				
Skatt enligt gällande skattesats 21,4 % (22 %)	-83	-107	5	16
Skatteeffekt av ej avdragsgill ränta	-21	–	0	–
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-3	-3	-1	-1
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	0	0	–	0
Utnyttjat skattemässigt underskott	–	0	–	-3
Skatt till följd av ändrad taxering	0	-1	–	–
Försäljning av fastigheter	–	-9	–	–
Övriga skattemässiga justeringar	9	23	-3	–
Ny skattesats	–	28	–	–
REDOVISAD SKATT	**-98**	**-69**	**1**	**12**
Effektiv skattesats, %	25,3	14,1	negativ	negativ

Nedan redovisas de resultatpåverkande poster som påverkat koncernens redovisning av aktuell skatt och för verksamhetsåret 2019.

SKATTEBERÄKNING, MKR	2019	2018
Förvaltningsresultat	135	174
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och investeringar	-242	-193
Ej avdragsgill ränta	98	–
Ej avdragsgilla kostnader	15	20
Ej skattepliktiga intäkter	0	0
Övriga skattemässiga justeringar	-22	1
SKATTEPLIKTIGT FÖRVALTNINGSRESULTAT	**-16**	**2**
Försäljning fastigheter	–	–
SKATTEPLIKTIGT RESULTAT FÖRE UNDERSKOTTSAVDRAG	**-16**	**2**
Ökat/minskat underskott	8	–
Ändrade taxeringar	0	4
SKATTEPLIKTIGT RESULTAT	**-8**	**6**
21,4% SKATT	**2**	**-1**

UPPSKJUTEN SKATT

Underskottsavdrag utgörs av tidigare års skattemässiga förluster. Dessa förluster är inte tidsbegränsade och rullas vidare till nästkommande år och nyttjas genom att kvittas mot framtida, skattemässiga vinster. Den uppskjutna skatten har beräknats med skattesatsen 21,4 %. Skattemässiga underskottsavdrag i koncernen uppgår till 88 miljoner kronor (80). Skattemässiga underskottsavdrag i koncernen, vilka inte har värderats, uppgår per den 31 december 2019 till 0 miljoner kronor (0). Moderbolagets skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 76 miljoner kronor (70). I rapport över koncernens finansiella ställning nettoredovisas uppskjuten skattefordran och skatteskuld enligt nedanstående uppställning.

	KONCERN		MODERBOLAG	
MKR	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**
UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN				
Underskottsavdrag				
Ingående redovisat värde	17	7	15	–
Årets förändring	2	9	1	12
Övriga förändringar	–		–	3
Utgående redovisat värde över resultaträkningen	19	17	16	15
SUMMA UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN	**19**	**17**	**16**	**15**
UPPSKJUTEN SKATTESKULD				
Temporära skillnader på fastigheter				
Ingående redovisat värde	–421	–316	–	–
Årets förändring över resultaträkningen	–101	–75	–	–
Utgående redovisat värde	–522	–421	–	–
Derivat				
Ingående redovisat värde	–1	–1	–	–
Årets förändring	–3	–	–	–
Utgående redovisat värde	–4	–1	–	–
Temporära skillnader på miljösaneringsreserv				
Ingående redovisat värde	–1	–1	–	–
Årets förändring över resultaträkningen	0	–	–	–
Utgående redovisat värde	–1	–1	–	–
Obeskattade reserver				
Ingående redovisat värde	–13	–13	–	–
Årets förändring	2	–2	–	0
Köp/försäljning	–	2	–	–
Utgående redovisat värde	–11	–13	–	0
SUMMA UPPSKJUTEN SKATTESKULD	**–538**	**–436**	**0**	**–**
UPPSKJUTEN SKATT, NETTO REDOVISAT VÄRDE	**–519**	**–419**	**16**	**15**

De skattemässiga restvärdena för koncernens fastigheter uppgår till 3 811 miljoner kronor (3 765). Temporära skillnader vid förvärv för årets förvärvade fastigheter uppgår till 58 miljoner kronor.

NOT 10 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERN		MODERBOLAG	
MKR	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**
Ingående anskaffningsvärde	7	1	7	1
Investeringar	–	6	–	6
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7	7	7	7
Ingående ackumulerade avskrivningar	–1	–	–1	–
Årets avskrivningar	–2	–1	–2	–1
Utgående ackumulerade avskrivningar	–3	–1	–3	–1
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	**4**	**6**	**4**	**6**

Immateriella anläggningstillgångar består av balanserade utgifter för hemsida och programvara.

NOT 11 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

MKR	**KONCERN 2019**	**KONCERN 2018**
FÖRVALTNINGS-FASTIGHETER		
Ingående balans	8 476	6 494
Nya förvärv av fastigheter via förvärv av dotterbolag	160	1 687
Investeringar i befintliga fastigheter	267	296
Försäljningar	0	–367
Värdeförändring	243	366
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	**9 147**	**8 476**

Inga finansiella kostnader har aktiverats under 2019 och 2018.

Alla Stendörrens fastigheter värderas av extern värderingsman med intervaller om maximalt tolv månader och internvärderas kvartalsvis däremellan.
På balansdagen värderades beståndet av förvaltningsfastigheter till 9 147 miljoner kronor baserat på en kombination av extern- och internvärderingar. Samtliga fastigheter har även värderats externt under tredje eller fjärde kvartalen 2019. De externa fastighetsvärderingarna har utförts av Forum Fastighetsekonomi, Nordier Property Advisors, Newsec Sweden, Cushman & Wakefield, JLL och CBRE. Realiserade och orealiserade värdeförändringar av förvaltningsfastigheter under 2019 uppgick till 237 miljoner kronor (326). Av den samlade värdeförändringen under perioden avser –0 miljoner kronor (40) realiserade värdeförändringar vid fastighetsförsäljningar. Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet drivs under perioden dels av förändrade kassaflöden genom omförhandlade hyresavtal eller ändrade kostnader, dels av ändrade antaganden om marknadshyror samt även justerade avkastningskrav. Ökade anpassnings- och projektkostnader har påverkat enskilda fastigheters värdering negativt där de två projektfastigheterna Upplands Väsby Skälby 2:2 och Nacka Sicklaön 107:3 tillsammans svarar för cirka 173 miljoner kronor i värdedämpande projektfördyring under perioden. Orealiserade värdeförändringar av fastighetsbeståndet uppgick under perioden till 237 miljoner kronor (366) motsvarande 2,8% av marknadsvärdet vid periodens början. Rensat för värdeförändringar i projektportföljen motsvarar värdeförändringarna under rapportperioden cirka 5,2%.

VÄRDERINGSMETODIK

Stendörrens marknadsvärderingar (både de externa värderingarna och interna) är utförda som avkastningsvärderingar enligt kassaflödesmodell i linje med IPD Svenskt Fastighetsindex värderingshandledning. Värderingarna grundar sig på kassaflödesanalyser innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioder som varierar för de enskilda värderings objekten mellan 5–15 år enligt följande princip:
Förväntat framtida kassaflöde under vald kalkylperiod beräknas enligt:

+ Hyresinbetalningar
– Betalda driftkostnader
– Underhållskostnader
= Driftnetto
– Investeringar
= Kassaflöde

Antaganden avseende de förväntade framtida kassaflödena görs utifrån analys av:
- Marknadens/närområdets framtida utveckling.
- Fastighetens marknadsförutsättningar och marknadsposition.
- Marknadsmässiga hyresvillkor.
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten.
- Känt och bedömt investeringsbehov i fastigheten (hyresgästanpassningar och större investeringsbehov som inte omfattas av det löpande underhållet).

De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar den externa värderarens tolkning av hur en presumtiv köpare på marknaden skulle resonera och summan av nuvärdet av driftnetton och restvärde kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet. Samtliga fastigheter besiktigas fysiskt av värderingsman vid första värderingstillfälle och ombesiktigas vid behov (exempelvis efter om- eller tillbyggnad eller efter större hyresgästanpassningar). Det ska dock aldrig gå mer än 3 år mellan besiktningstillfällena. Byggrätter och potentiella byggrätter har värderats utifrån ortprisstudier, läge i planprocessen och fastställda avyttringsvärden.

Stendörrens samtliga fastigheter har värderats enligt värderingshierarki 3 inom IFRS 13. Det har inte förekommit någon förflyttning av fastigheter mellan olika värderingshierarkier. Förändringar under perioden i de icke observerbara indata som tillämpas vid värderingarna analyseras vid varje bokslutstillfälle av företagsledningen mot internt tillgänglig information, information från genomförda/planerade transaktioner samt information från de externa värderingsföretagen. Värderingarna har beaktat bästa och maximala användningen av fastigheterna.

VÄRDERINGSPARAMETRAR

Kassaflödeskalkylerna baseras på antaganden om framtida utveckling enligt nedanstående parametrar:
- Långsiktigt inflationsantagande.
- Antagande om marknadshyra för alla uthyrningsbara ytor.
- Bedömda driftskostnader utifrån historiska kostnader och tillgänglig statistik för jämförbara objekt.
- Bedömda kostnader för hyresgästanpassningar per lokal.
- Bedömd vakanstid mellan hyresgäster.
- Bedömt lång- och kortsiktigt underhållsbehov.
- Bedömning av marknadens avkastningskrav för det specifika objektet.

Inflationsantagandet utgår från dagens inflationsnivå för att under kalkylperioden anpassas till Riksbankens långsiktiga inflationsmål om 2 % i årstakt. Kalkylperioden för respektive värderingsobjekt anpassas till återstående löptid för befintliga hyresavtal och varierar mellan 5 och 20 år. Analysen av framtida driftnetton grundas på gällande hyresavtal samt en analys av den gällande hyresmarknaden. I de fall hyresvillkoren bedöms som marknadsmässiga antas de möjliga att förlänga till oförändrade villkor alternativt förlängas till liknande villkor. I de fall den kontrakterade hyran bedöms avvika från gällande marknadshyra antas den justeras till marknadsmässig nivå vid kontraktsutgång. På motsvarande sätt antas fastighetens uthyrningsgrad över tid anpassas till en bedömd marknadsmässig nivå. Drift- och underhållskostnader baseras dels på en analys av respektive fastighets historiska och budgeterade kostnadsnivå, dels på erfarenheter och statistik avseende liknande fastigheter, bland annat från statistik redovisad av IPD.

SAMMANFATTNING AV STENDÖRRENS FASTIGHETSVÄRDERINGAR

En sammanställning av värderingspåverkandes parametrar i samtliga fastigheter som använts vid marknadsvärderingen per balans dagen återfinns nedan

VÄRDERINGS-PARAMETRAR PER 2019-12-31	MIN	MAX	VIKTAT SNITT
Direktavkastningskrav	5,0%	13,5%	6,2%
Kalkylränta kassaflöde	5,0%	15,8%	8,1%
Kalkylränta restvärde	7,1%	15,8%	8,3%
Långsiktigt vakansantagande	4,0%	30,0%	6,2%

VÄRDERINGS-PARAMETRAR PER 2018-12-31	MIN	MAX	VIKTAT SNITT
Direktavkastningskrav	5,2 %	13,8%	6,3%
Kalkylränta kassaflöde	5,0%	16,0%	8,2%
Kalkylränta restvärde	7,3%	16,0%	8,4%
Långsiktigt vakansantagande	3,0%	25,0%	6,1%

BYGGRÄTTER

Stendörren hade per 31 december 2019 25 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter. Vid full exploatering av dessa byggrätter är bedömningen att upp till 622 000 m² byggnadsarea kan tillskapas, huvudsakligen för lätt industri-, logistik- och handelsändamål. I ett par av dessa fastigheter pågår även planarbete för att omvandla byggrätterna till annat användningsområde, såsom bostäder. Möjligheterna i byggrätterna bedöms som mycket goda då de är koncentrerade till flera av Storstockholms mest attraktiva områden såsom Stockholms kommun, Botkyrka, Södertälje (Stockholm-Syd), Västerhaninge, Upplands-Bro, Sollentuna och Enköping. Utvecklingen inom byggrätter och projektfastigheter är primärt kunddriven. Fokus ligger på att hitta befintliga och nya hyresgäster som är i behov av större eller helt nya lokaler och möta dess behov genom att göra kundanpassade tilläggsinvesteringar alternativt genomföra nybyggnation. I syfte att minimera riskexponeringen tecknas vanligen långa hyresavtal med kunderna innan investeringarna initieras. Bolaget avser att löpande, under de närmaste åren, bebygga och utveckla stor del av dessa fastigheter. Marknadsvärdet av byggrättsportföljen uppgår per rapportdatumet till ca 1 282 miljoner kronor.

KÄNSLIGHETSANALYS

Förändringar i kassaflöden och marknadens avkastningskrav har stor betydelse för fastigheternas marknadsvärden. Baserat på Stendörrens bedömda löpande intjäningsförmåga per 31 december 2019 skulle en förändring om 5% av driftnettot uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med ca 457 miljoner kronor uppåt respektive nedåt. En förskjutning uppåt eller nedåt av marknadens direktavkastningskrav med 0,5% enheter skulle på motsvarande sätt påverka det bedömda marknadsvärdet med ca –827 miljoner kronor uppåt och 1 010 miljoner kronor nedåt (alla andra värdepåverkande antagande antas i känslighetsanalysen vara oförändrade) enligt nedan (belopp i miljoner kronor):

FÖRÄNDRING AV DRIFTNETTO, 2019

FÖRÄNDRING AV DIREKTAVKASTNINGSKRAV	–5,0 %	–2,5 %	0,0 %	2,5 %	5,0 %
–0,50 %	501,9	755,8	1009,7	1263,6	1517,6
–0,25 %	–2,8	237,8	478,5	719,1	959,7
0,00 %	–457,3	–228,7	0,0	228,7	457,3
0,25 %	–868,8	–651,0	–433,1	–215,3	2,5
0,50 %	–1243,1	–1035,1	–827,1	–619,1	–411,1

FÖRÄNDRING AV DRIFTNETTO, 2018

FÖRÄNDRING AV DIREKTAVKASTNINGSKRAV	–5,0 %	–2,5 %	0,0 %	2,5 %	5,0 %
–0,50%	477,2	712,9	948,5	1 184,1	1 419,7
–0,25 %	2,8	226,0	449,1	672,3	895,4
0,00 %	–423,8	–211,9	0,0	211,9	423,8
0,25 %	–809,6	–607,8	–406,1	–204,3	–2,6
0,50 %	–1 160,1	–967,6	–775,0	–582,5	–390,0

NOT 12 INVENTARIER

MKR	KONCERN 2019	KONCERN 2018	MODER-BOLAG 2019	MODER-BOLAG 2018
Ingående anskaffningsvärde	7	5	4	4
Investeringar	5	1	4	0
Avyttring dotterbolag	–	–1	–	–
Omklassificering	–	2	–	–
UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN	**12**	**7**	**8**	**4**
Ingående ackumulerade avskrivningar	–4	–3	–2	–1
Avyttring av dotterbolag	–	1	–	–
Årets avskrivningar	–1	–2	–1	–1
Omklassificering	–	0	–	–
UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR	**–5**	**–4**	**–3**	**–2**
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	**7**	**3**	**5**	**2**

NOT 13 FINANSIELLA TILLGÅNGAR REDOVISADE TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE

MKR	KONCERN 2019	KONCERN 2018
Hyres- och kundfordringar	35	34
Reserv osäkra hyresfordringar	–25	–18
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	**10**	**16**

Kundfordringarna utvärderas varje kvartal och individuella bedömningar görs av samtliga kundfordringar överstigande 30 dagar. Nedskrivning för kreditförluster är enligt IFRS 9 framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk. Vid konkurser eller andra konstaterade kundförluster bokas fordran som kundförlust. Vid nyuthyrning görs en kreditbedömning av hyresgästen.

MKR	KONCERN 2019	KONCERN 2018
Förfallostruktur hyres- och kundfordringar		
Förfallet 0–29 dgr	2	11
Förfallet 30–89 dgr	7	3
Förfallet 90 dgr	26	20
Reserv osäkra hyresfordringar	–25	–18
SUMMA	**10**	**16**

NOT 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

MKR	KONCERN 2019	KONCERN 2018	MODER-BOLAG 2019	MODER-BOLAG 2018
Avräkning skatter och avgifter	4	5	1	0
Mervärdeskattefordran	13	13	–	–
Övriga kortfristiga fordringar	3	10	1	3
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	**20**	**28**	**2**	**3**

NOT 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

MKR	KONCERN 2019	KONCERN 2018	MODER-BOLAG 2019	MODER-BOLAG 2018
Förutbetalda försäkringspremier	2	3	0	0
Förutbetalda hyresrabatter	27	22	–	–
Upplupna hyresintäkter	2	0	–	–
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	4	2	2
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	**37**	**29**	**2**	**2**

NOT 16 EGET KAPITAL

AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet i bolaget uppgår till 16 893 384,60 kronor vid räkenskapsårets utgång, fördelat på 2 500 000 aktier av serie A respektive 25 655 641 aktier av serie B. Vid fullt utnyttjande av samtliga de teckningsoptioner som kan emitteras med anledning av de personaloptionsprogram som redogörs för i not 5 kommer antalet utestående aktier av serie B öka med 433 408 stycken vilket kommer medföra en utspädning av kapitalet med 1,5% och av röstetalet med 0,9%. Bolagets aktiekapital kommer härigenom att öka med 260 045 kronor.

HÄNDELSE	REGISTRERING BOLAGSVERKET	ANTAL A AKTIER	ANTAL B AKTIER	AKTIEKAPITAL, KRONOR[1)]
Nybildning	2010-11-15	–	83 333	50 000
Nyemissioner B-aktier, 3 tillfällen	dec 2010 – mar 2014	–	1 207 816	774 689
Kvittningsemission	2014-11-20	2 500 000	14 653 837	11 066 991
Nyemissioner B-aktier, 21 tillfällen	dec 2014 – apr 2015	–	9 175 001	16 571 992
Nyemission B-aktier, aktieteckning p.g.a. teckningsoptioner	2018-05-15	–	535 655	16 893 385
SUMMERING HÄNDELSER		**2 500 000**	**25 655 641**	**16 893 385**

1) Kvotvärdet per aktie uppgår per årsskiftet till 0,60 kronor per aktie.

RÖSTRÄTTER OCH AKTIEKAPITALANDELAR

AKTIESLAG	ANTAL AKTIER	RÖSTETAL	TOTALT ANTAL RÖSTER	ANDEL AV RÖSTER	KAPITAL-ANDEL
A-aktier	2 500 000	10	25 000 000	49 %	9 %
B-aktier	25 655 641	1	25 655 641	51 %	91 %
TOTALT	**28 155 641**		**50 655 641**	**100 %**	**100 %**

KONCERNENS EGNA KAPITAL

Aktiekapital motsvaras av moderbolagets aktiekapital. Övrigt tillskjutet kapital avser kapital tillskjutet från ägarna. Intjänade vinstmedel avser intjänade vinstmedel i koncernen.

MODERBOLAGETS BUNDNA OCH FRIA EGNA KAPITAL

Enligt aktiebolagslagen utgörs eget kapital av bundet (icke utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital. Vidare får endast vinstutdelning göras om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman.

UTDELNING

Styrelsen i Stendörren föreslår årsstämman att utdelning ska utgå för räkenskapsåret 2019 med totalt noll kronor per aktie till förmån för återinvestering i projektportföljen.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE I MODERBOLAGET STÅR:	
Balanserat resultat	1 717 045 828 kr
Årets resultat	–19 974 788 kr
SUMMA	**1 697 071 040 kr**

STYRELSEN FÖRESLÅR ATT VINSTMEDLEN DISPONERAS ENLIGT FÖLJANDE:	
Att utdelas till aktieägarna	0 kr
I ny räkning balanseras	1 697 071 040 kr
SUMMA	**1 697 071 040 kr**

RESULTAT PER AKTIE

Redovisat resultat per aktie motsvarar vinst efter skatt för koncernen dividerat med det genomsnittliga antalet utestående aktier under året (27 155 641 aktier). Resultat per aktie efter utspädning är beräknad med hänsyn tagen till det maximala antalet teckningsrätter som personaloptionsprogrammet kan komma att ge upphov till (beräknat i enlighet med IAS 33). Det genomsnittliga antalet aktier efter utspädning uppgår till 28 265 946 stycken.

NOT 17 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

MKR	KONCERN 2019	KONCERN 2018	MODERBOLAG 2019	MODERBOLAG 2018
Långfristiga räntebärande skulder				
Obligationslån	650	1 360	650	1 360
Lån från banker och övriga kreditinstitut	2 890	2 791	–	–
Byggnadskreditiv	–	112	–	–
Övriga räntebärande skulder	11	15	717	518
Periodiserade låneutgifter	–16	–27	–5	–16
SUMMA RÄNTEBÄRANDE LÅNGFRISTIG UPPLÅNING	**3 535**	**4 251**	**1 362**	**1 862**
Kortfristiga räntebärande skulder				
Lån från banker och övriga kreditinstitut	1 281	1 037	–	–
SUMMA RÄNTEBÄRANDE KORTFRISTIG UPPLÅNING	**1 281**	**1 037**	**0**	**–**
SUMMA RÄNTEBÄRANDE SKULDER	**4 816**	**5 288**	**1 362**	**1 862**
KREDITFACILITET				
Byggnadskreditiv beviljat belopp	0	142	–	–
Checkräkningskredit beviljat belopp	193	30	–	–

Koncernens räntebärande skulder, som i sin helhet är denominerade i svenska kronor, uppgick vid årets utgång till 4 816 miljoner kronor (5 288), varav periodiserade uppläggnings- och låneavgifter uppgår till –16 miljoner kronor (–27). Rensat för denna periodisering uppgår de totala räntebärande skulderna till 4 832 miljoner kronor (5 314), motsvarande en belåningsgrad om 50,1 % (60,8). Räntebärande skulder består av skulder till kreditinstitut om 4 171 miljoner kronor (3 940), obligationslån om 650 miljoner kronor (1 360) samt säljarreverser om 11 miljoner kronor (15). Räntebärande lån utgör därmed Stendörrens huvudsakliga finansieringskälla. Lån från kreditinstitut utgörs av bilaterala låneavtal med banker som säkerställts av Stendörrens fastighetsägande dotterbolag i form av pantbrev i de ägda fastigheterna. Moderbolaget har vid årets utgång ett utestående obligationslån som uppgår till totalt 650 miljoner kronor och löper med en nominell ränta om Stibor 90 + 4,25 %-enheter med slutförfall i juni 2021. Under tredje kvartalet emitterade bolaget hybridobligationer om totalt 800 miljoner kronor i nominellt värde vilka under IFRS redovisas som eget kapital (se vidare under eget kapital på sidan 126). Banklånen är tagna i Swedbank, Danske Bank, Nordea, Sörmlands Sparbank samt samt Sparbanken i Enköping. Per 31 december fanns outnyttjade kreditramar om totalt 143 miljoner kronor och outnyttjade lånelöften om ca 80 miljoner kronor. Stendörrens långfristiga räntebärande skulder uppgick per 31 december 2019 till 3 535 miljoner kronor (4 251) efter avdrag för periodiserade upplåningskostnader om –16 miljoner kronor (–27). Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgick per samma datum till 1 281 miljoner kronor (1 037). Kortfristiga räntebärande skulder utgörs i Stendörrens balansräkning av avtalsenliga amorteringar under den kommande 12-månadersperioden med tillägg för lån som förfaller till återbetalning under motsvarande period. Därför kan de kortfristiga skulderna ses som en måttstock på bolagets likviditetsbehov på kort sikt. Detta likviditetsbehov täcks normalt av det löpande kassaflödet samt i förekommande fall av refinansieringar. Stendörren strävar efter att ha lång kapitalbindning på sina lån för att därmed minimera den kortfristiga refinansieringsrisken. Stendörren hade per 31 december 2019 en genomsnittlig kapitalbindning på de räntebärande skulderna till kreditinstitut om 2,4 år (2,8), enligt tabellen nedan.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING, PER 31 DECEMBER 2019

Ränte- och kapitalförfall för alla räntebärande skulder fördelar sig över år enligt nedanstående tabell.

FÖRFALLOÅR	MKR	RÄNTA	ANDEL	MKR	ANDEL
2020	1 293		27 %	1 206	25 %
2021	600		12 %	1 056	22 %
2022	855		18 %	790	16 %
2023	1 034		21 %	1 522	32 %
2024	1 050		22 %	111	2 %
>2024	0		0 %	146	3 %
Summa/genomsnitt	**4 832**	**2,20 %**	**100 %**	**4 832**	**100 %**

1) Räntebindningen för 2020 inkluderar alla lån som löper med Stiborbas och som inte motsvaras av räntebindning via derivat.

RÄNTEDERIVAT, PER 31 DECEMBER 2019

MOTPART	TYP	NOMINELLT, MKR	VÄRDE, MKR	TAKNIVÅ	ÅTERSTÅENDE LÖPTID, ÅR
Danske Bank	Räntetak	300	0,0	2,00%	1,13
Danske Bank	Räntetak	300	0,0	2,50%	2,13
Danske Bank	Räntetak	300	0,0	2,00%	1,13
Swedbank	Räntetak	300	0,0	2,50%	2,13
Swedbank	Räntetak	300	0,0	2,50%	3,13
Swedbank	Räntetak	300	0,0	2,50%	3,13
Swedbank	Räntetak	250	0,0	2,25%	3,75
Swedbank	Räntetak	250	0,1	2,25%	4,75
Swedbank	Räntetak	250	0,0	2,25%	2,75
Nordea	Räntetak	184	0,1	1,50%	3,97
Summa		**2 734**	**0,3**	**2,25%**	**2,70**

RÄNTEDERIVAT, PER 31 DECEMBER 2019

MOTPART	TYP	NOMINELLT, MKR	MARKNADSVÄRDE, MKR	RÄNTA	ÅTERSTÅENDE LÖPTID, ÅR
Swedbank	Ränteswap	800	17,1	-0,0875%	4,7
Summa		**800**	**17,1**	**-0,0875%**	**4,7**

FÖRÄNDRINGAR AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN, 2019

KONCERN		EJ KASSAFLÖDESPÅVERKANDE FÖRÄNDRINGAR			
MKR	2018	KASSAFLÖDEN	FÖRVÄRV	VERKLIGA VÄRDEFÖRÄNDRINGAR	2019
Långfristiga skulder till kreditinstitut	2 903	-13	-	-	2 890
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 037	244	-	-	1 281
Derivat	-4	-	-	-13	-17
Övriga långfristiga räntebärande skulder	1 375	-713	-	-	662
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	-	0	-	-	0
Summa räntebärande skulder och derivat	**5 311**	**-482**	**0**	**-13**	**4 816**

MODERBOLAGET		EJ KASSAFLÖDESPÅVERKANDE FÖRÄNDRINGAR			
MKR	2018	KASSAFLÖDEN	FÖRVÄRV	VERKLIGA VÄRDEFÖRÄNDRINGAR	2019
Övriga långfristiga räntebärande skulder	1 878	-710	-	199	1 367
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	-	-
Summa räntebärande skulder och derivat	**1 878**	**-710**	**-**	**199**	**1 367**

FÖRÄNDRINGAR AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN, 2018

KONCERN		EJ KASSAFLÖDESPÅVERKANDE FÖRÄNDRINGAR			
MKR	2017	KASSAFLÖDEN	FÖRVÄRV	VERKLIGA VÄRDEFÖRÄNDRINGAR	2018
Långfristiga skulder till kreditinstitut	1 922	981	-	-	2 903
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	991	46	-	-	1 037
Derivat	-13	-6	-	15	-4
Övriga långfristiga räntebärande skulder	809	566	-	-	1 375
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	-	0	-	-	0
Summa räntebärande skulder och derivat	**3 710**	**1 587**	**-**	**15**	**5 311**

Räntebärande skulder är exklusive aktiverade finansieringskostnader om -10 miljoner kronor (-8). Det under året förvärvade räntederivat har vid årets utgång ett positivt värde om 13 miljoner kronor (-).

MODERBLAGET		EJ KASSAFLÖDESPÅVERKANDE FÖRÄNDRINGAR			
MKR	2017	KASSAFLÖDEN	FÖRVÄRV	VERKLIGA VÄRDEFÖRÄNDRINGAR	2018
Övriga långfristiga räntebärande skulder	818	1 060	-	-	1 878
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	609	-609	-	-	0
Summa räntebärande skulder och derivat	**1 427**	**451**	**-**	-	**1 878**

NOT 18 FINANSIELLA RISKER

KONCERNEN	FINANSIELLA TILLGÅNGAR REDOVISADE TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE		FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER VÄRDERADE TILL VERKLIGA VÄRDEN VIA RESULTATRÄKNINGEN		FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE	
MKR	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Hyresfordringar	10	16	-	-	-	-
Fordringar hos koncernföretag	-	-	-	-	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	19	28	-	-	-	-
Likvida medel	138	163	-	-	-	-
Räntebärande skulder	-	-	-	-	-5 041	-5 287
Övriga långfristiga skulder	-	-	-	-	-	-12
Räntederivat	-	-	17	4	-	-
Leverantörsskulder	-	-	-	-	-15	-41
Övriga skulder	-	-	-	-	-19	-40
SUMMA	**167**	**207**	**17**	**4**	**-5 075**	**-5 380**

Leverantörsskulder och övriga skulder förfaller mellan 30 dagar och 1 år.

VERKLIGA VÄRDEN

Med hänsyn till att långfristiga skulder löper med rörlig ränta och diskonteringseffekten för kortfristiga fordringar och skulder är marginell så bedöms samtliga redovisade värden motsvara dess verkliga värden. Verkligt värde för finansiella instrument fastställs och kategoriseras på sätt som beskrivs under klassificering, Not 1.

FINANSIERING

Stendörrens verksamhet finansieras förutom av eget kapital av externt tillhandahållet kapital. Kapitalkostnaden utgör Stendörrens enskilt största kostnad. Som en följd av detta är bolaget exponerat för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Det är vidare sannolikt att huvuddelen av erforderligt kapital för finansieringen av såväl utvecklingen av befintliga fastigheter som tillkommande förvärv kommer att tillhandahållas av banker, kreditinstitut eller andra långivare. Bolagets finansieringsrisk definieras dels som en kapitalkostnadsrisk och dels som en kapitalbindningsrisk. Kapitalkostnadsrisken avser risken för stigande lånekostnader (lånemarginaler) vilket skulle medföra en negativ påverkan på Stendörrens kassaflöde, resultat och finansiella ställning. Kapitalbindningsrisken syftar på avsaknaden av garantier att långivarna kommer förlänga Stendörrens krediter vid krediternas slutförfall. Det kan ej heller garanteras att alternativa kreditfaciliteter då kommer att stå till förfogande. Koncernens huvudsakliga finansiering består av bilaterala finansieringsavtal med svenska banker

och kreditinstitut. I normalfallet löper dessa avtal med åtaganden om att upprätthålla miniminivåer avseende räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Det innebär att kreditgivare kan ges rätt att påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid eller att begära ändrade villkor för det fall dessa särskilda åtaganden ej uppfyllts av låntagaren. Vid räkenskapsårets utgång uppfyller bolaget samtliga finansiella åtaganden i befintliga kreditavtal. För att minimera risker att ingångna låneavtal ej förnyas på skäliga villkor strävar Stendörren efter att teckna låneavtal med långa kapitalbindningstider.

KREDITRISK

Kreditrisk syftar på risken att en motpart mot vilken Stendörren har en fordran inte kan fullgöra sitt betalningsåtagande. Denna risk är i Stendörren reducerad då Koncernen aktivt arbetar med att, där så är möjligt, tillse att Koncernens hyresgäster har egna abonnemang för konsumtion av media. Kreditrisken gentemot hyresgäster diversifieras dessutom med en stor spridning av antalet hyresavtal. Förutom Koncernens största hyresgäst svarar ingen enskild hyresgäst för mer än 9% (3) av Koncernens totala årshyror per 31 december 2019.

RÄNTOR

Räntekostnader utgör Stendörrens största enskilda kostnadspost. Baserat på bolagets kapitalstruktur per 31 december 2019 uppgår räntekostnaden till ca 106 miljoner kronor på årsbasis. Vid denna tidpunkt var all upplåning från kreditinstitut upptagna med kort räntebindning (3 månader) förutom tre mindre reverslån om 11 miljoner kronor (15). Detta innebär att den betalbara räntan löpande är låg, men koncernen är därmed exponerad mot en potentiell ränteuppgång. För att minimera denna ränterisk har bolaget ingått derivatavtal med syfte att räntesäkra ca 50 % av alla räntebärande lån på långa bindningstider. Koncernens räntekänslighet innebär per 31 december 2019 att en höjning av räntebasen (Stibor 90) med 0,5 % medför en räntekostnadsökning (före skatt) om 21 miljoner kronor. Räntekänsligheten påverkas dels av att ungefär 89 % av alla lån med STIBOR-bas löper med ett golv där STIBOR i låneavtalet aldrig tillåts gå under noll (medan övriga låneavtal saknar sådant golv) och dels av ovan nämnda räntesäkring. Se känslighetsanalysen nedan för mer information. En sammanställning av räntederivaten återfinns i tabellen i not 17.

MKR	FÖRÄNDRING, STIBOR	(+) UTFALL, MKR	(–) UTFALL, MKR
	+ / – 0,5%	21	2
	+ / – 1,0%	41	3
	+ / – 1,5%	61	5
	+ / – 2,0%	80	6

LÖPTIDSANALYS INKLUSIVE RÄNTOR

Nedanstående tabell visar summan av alla räntor, amorteringar och lösen av lån om alla lån skulle löpa till förfall (antaget att räntan är konstant under hela analysperioden).

ÅR	LÅNEFÖRFALL, MKR[1)]	ÅRLIG AMORTERING TILL FÖRFALL, MKR[1)]	RÄNTEKOSTNAD/ÅR, MKR	SNITTRÄNTA	TOTAL LIKVIDITETSEFFEKT TILL FÖRFALL, MKR
2020	1 126	80	102	2,1%	1 308
2021	985	71	76	2,1%	1 132
2022	735	56	50	1,9%	840
2023	1 501	22	23	1,3%	1 546
2024	107	4	5	2,1%	116
>2024	144	2	2	1,5%	148
	4 598	**234**	**258**	**1,8%**	**5 091**

1) Utgör sammantaget den räntebärande skulden.

MODERBOLAGET	FINANSIELLA TILLGÅNGAR REDOVISADE TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE		FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE	
MKR	2019	2018	2019	2018
Fordringar hos koncernföretag	2 212	2 111	–	–
Kundfordringar	0	1	–	–
Övriga kortfristiga fordringar	3	3	–	–
Kassa och bank	39	42	–	–
Räntebärande skulder	–	–	–645	–1 344
Leverantörsskulder	–	–	–1	–5
Skulder till koncernföretag	–	–	–771	–665
Övriga kortfristiga skulder	–	–	–5	–34
SUMMA	**2 254**	**2 157**	**–1 422**	**–2 048**

Leverantörsskulder och övriga skulder förfaller mellan 30 dagar och 1 år.

NOT 19 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

MKR	KONCERN 2019	KONCERN 2018	MODERBOLAG 2019	MODERBOLAG 2018
Ingående redovisat värde	–	–	–	–
Avsättning miljösaneringsreserv	4	4	–	–
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	**4**	**4**	**–**	**–**

Avser uppskattade saneringskostnader av mark på fastigheten Kalvö 1:24.

NOT 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

MKR	KONCERN 2019	KONCERN 2018	MODER-BOLAG 2019	MODER-BOLAG 2018
Upplupna lönerelaterade kostnader	7	6	7	6
Upplupna räntor	8	11	1	8
Förutbetalda hyresintäkter	99	95	–	–
Övriga poster	38	40	11	25
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	**152**	**152**	**19**	**39**

NOT 21 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

MKR	MODERBOLAG 2019	MODERBOLAG 2018
Ingående redovisat värde	870	868
Förvärv och tillskott	5	2
Avyttring	–	–
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	**875**	**870**

SPECIFIKATION AV MODERBOLAGETS INNEHAV AV ANDELAR I DOTTERBOLAG

Alla dotterföretagen i underkoncernen ägs till 100 %. Under 2019 har ett antal interna överlåtelser gjorts inom koncernen.

DIREKTÄGDA DOTTERBOLAG	ORGANISATIONS-NUMMER/SÄTE		ANTAL AKTIER/ ANDELAR	ÄGD ANDEL (%)	BOKFÖRT VÄRDE 2019	BOKFÖRT VÄRDE 2018	ANTAL INDIREKT ÄGDA DOTTER-FÖRETAG 2019	ANTAL INDIREKT ÄGDA DOTTER-FÖRETAG 2018
Stendörren Stockholm 1 AB	556942-1679	Stockholm	50 000	100%	754	754	53	58
Stendörren Stockholm 2 AB	556409-2434	Stockholm	10 000	100%	57	57	6	6
Stendörren Stockholm 4 AB	556972-6630	Stockholm	50 000	100%	46	46	14	14
Stendörren Stockholm 5 AB	556993-3012	Stockholm	50 000	100%	3	3	10	7
Stendörren Stockholm 6 AB	556993-3020	Stockholm	50 000	100%	5	0	3	3
Stendörren Stockholm 7 AB	556993-3038	Stockholm	50 000	100%	5	5	12	17
Fastighets AB Kvartsgatan 11	556790-8347	Stockholm	1 000	100%	5	5	–	–
Stendörren Option AB	556989-1434	Stockholm	50 000	100%	0	0	–	–
Byggnads AB Dörrstenen	559145-5182	Stockholm	1 000	100%	0	0	–	–
SUMMA					**875**	**870**	**98**	**105**

NOT 22 STÄLLDA SÄKERHETER

MKR	KONCERN 2019	KONCERN 2018	MODERBOLAG 2019	MODERBOLAG 2018
Säkerheter för kreditfaciliteter, räntebärande skulder				
Fastighetsinteckningar	4 878	4 493	–	–
Pantsatta aktier i dotterföretag	4 555	3 911	862	862
SUMMA	**9 433**	**8 404**	**862**	**862**

NOT 23 EVENTUALFÖRPLIKTELSER

MKR	KONCERN 2019	KONCERN 2018	MODERBOLAG 2019	MODERBOLAG 2018
Borgensförbindelser avseende dotterföretags krediter	0	0	4 204	3 870
SUMMA	**0**	**0**	**4 204**	**3 870**

NOT 24 TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYS

MKR	KONCERN 2019	KONCERN 2018	MODERBOLAG 2019	MODERBOLAG 2018
KASSAFLÖDEN				
Erhållna räntor	0	2	0	0
Erlagda räntor	–134	–107	–76	–52
JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET				
Av- och nedskrivningar av tillgångar	2	2	2	2
Finansiella poster	–12	14	0	0
SUMMA	**–10**	**16**	**2**	**2**

FÖRVÄRV AV TILLGÅNGAR VIA DOTTERFÖRETAG

Inga rörelseförvärv har gjorts utan årets förvärv av aktier i dotterbolag har klassificerats som tillgångsförvärv och nettolikviden bestod av följande poster:

MKR	KONCERN 2019	KONCERN 2018
Förvärvade tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	158	1 674
Rörelsefordringar	1	17
Likvida medel	2	9
Minoritetsintresse		
Uppskjutna skatteskulder	–	–35
Långfristiga skulder	–107	–2
Kortfristiga rörelseskulder	–19	–800
SUMMA NETTOTILLGÅNGAR	**34**	**863**
Avgår: Säljarreverser och ej reglerad köpeskilling		
Avgår: Kvittningsemission		
Lösen lån, swap och nya lån, netto	–123	–768
Avgår: Likvida medel i den förvärvade enheten	2	9
PÅVERKAN PÅ LIKVIDA MEDEL	**–155**	**–1 622**

NOT 25 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

MKR	FÖRSÄLJNING AV VAROR OCH TJÄNSTER TILL NÄRSTÅENDE 2019	FÖRSÄLJNING AV VAROR OCH TJÄNSTER TILL NÄRSTÅENDE 2018	INKÖP AV VAROR OCH TJÄNSTER HOS NÄRSTÅENDE 2019	INKÖP AV VAROR OCH TJÄNSTER HOS NÄRSTÅENDE 2018
KONCERNEN				
Närståenderelation				
Koncernföretag	–	–	–	–
Intresseföretag	–	3	4	2
SUMMA	**–**	**3**	**4**	**2**
MODERBOLAGET				
Närståenderelation				
Koncernföretag	102	90	–	–
Intresseföretag	–	–	1	2
SUMMA	**102**	**90**	**1**	**2**

MKR	FORDRINGAR HOS NÄRSTÅENDE 2019	FORDRINGAR HOS NÄRSTÅENDE 2018	SKULDER TILL NÄRSTÅENDE 2019	SKULDER TILL NÄRSTÅENDE 2018
KONCERNEN				
Närståenderelation				
Intresseföretag	–	–	–	–
SUMMA	**–**	**–**	**–**	**–**
MODERBOLAGET				
Närståenderelation				
Koncernföretag	2 185	2 135	717	607
Intresseföretag	–	–	–	–
SUMMA	**2 185**	**2 135**	**717**	**607**

MKR	RÄNTOR FRÅN NÄRSTÅENDE 2019	RÄNTOR FRÅN NÄRSTÅENDE 2018	RÄNTOR TILL NÄRSTÅENDE 2019	RÄNTOR TILL NÄRSTÅENDE 2018
KONCERNEN				
Närståenderelation				
Intresseföretag	–	–	–	–
SUMMA	**–**	**–**	**–**	**–**
MODERBOLAGET				
Närståenderelation				
Koncernföretag	85	107	24	30
Intresseföretag	–	–	–	0
SUMMA	**85**	**107**	**24**	**30**

Ovanstående transaktioner har skett med närstående bolag. Under räkenskapsåret har koncernen förvärvat rådgivningstjänster och förvaltningstjänster från Slottsfabriken Egendomsförvaltning AB, ett dotterbolag till Kvalitena AB (publ) för 1 miljoner kronor (2) och en rättighet till ett framtida kompletteringsförvärv från Kvalitena AB om 2,5 miljoner kronor (0).
Beträffande styrelsen, verkställande direktör och övriga befattningshavares löner och andra ersättningar, kostnader och avtal som avser pensioner och liknande förmåner samt avtal angående avgångsvederlag, se not 5.

NOT 26 VIKTIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRET UTGÅNG

- Fastigheten Botkyrka Skyttbrink 15, omfattande cirka 6 500 m² lokalyta, förvärvades till ett underliggande fastighetsvärde om 83 miljoner kronor.
- Den 22 januari avhölls en extra bolagsstämma i Stendörren varvid styrelsen utökades med en ledamot till totalt sju ledamöter. Till styrelseordförande utsågs Anders Tägt och som ny ledamot utsågs Nisha Raghavan. Övriga ledamöter omvaldes intill slutet av nästa årsstämma.
- Den 5 februari 2020 utsåg styrelsen Erik Ranje till ny VD i Stendörren. Erik Ranje ersätter Mikael Nicander som varit bolagets VD sedan början av 2019.

- Med anledning av coronavirusets påverkan på samhället och fastighetsmarknaden vill Stendörren kommentera coronavirusets påverkan på bolaget. Av Stendörrens kontrakterade hyresintäkter per den 31 december 2019 var 9% hänförligt till handel, 1% hänförligt till restaurang, 0% hänförligt till hotell och 3% hänförligt till annan besöksnäring. Stendörren har således en relativt liten andel av de totala hyresintäkterna från hyresgäster som är verksamma inom de mer direkt drabbade sektorerna. Dock påverkar spridningen av coronaviruset indirekt många andra sektorer, vilket gör att även Stendörrens hyresgäster som inte är verksamma i de mer direkt drabbade sektorerna kan komma att påverkas negativt.

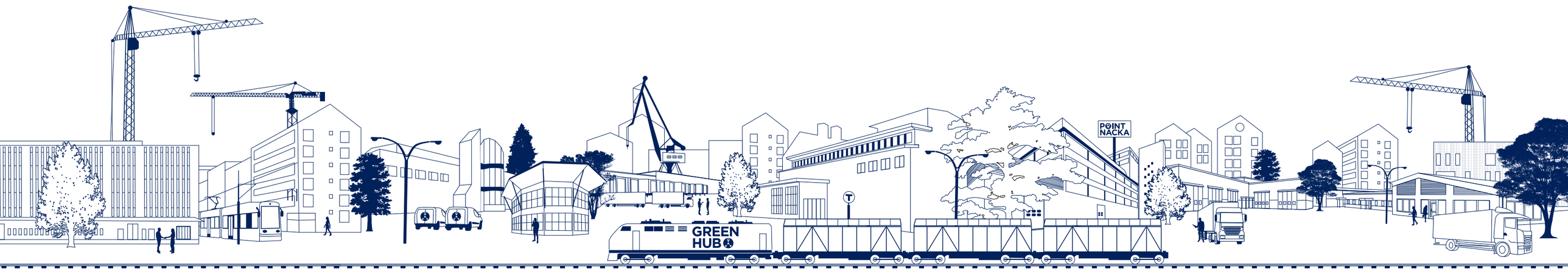
  Stendörren bedömer att bolaget har en stark finansiell beredskap för att kunna hantera de negativa effekter som följer av coronaviruset. Stendörren har nyligen genomfört en större refinansiering av banklån, vilket innebär att inga obligations- eller banklåneförfall inträffar före utgången av första kvartalet 2021.

  I övrigt följer Stendörren utvecklingen löpande och vidtar åtgärder som värnar de anställdas, hyresgästernas och leverantörers hälsa och säkerhet. Vi har vidare vidtagit åtgärder för att mildra eventuella störningar i verksamheten och följer myndigheternas rekommendationer noggrant.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE står moderbolagets fria egna kapital. Stendörrens utdelningspolicy är att utdelningen långsiktigt ska uppgå till högst 50% av bolagets förvaltningsresultat efter avdrag för schablonskatt. Styrelsen föreslår att noll kronor per aktie utdelas och att fritt eget kapital i sin helhet balanseras i ny räkning.

KRONOR	
Balanserat fritt eget kapital	1 717 045 828
Årets resultat	–19 974 788
Fritt eget kapital till årsstämmans förfogande	1 697 071 040
FÖRESLÅS	
Till aktieägarna utdelas	0
Balanseras i ny räkning	1 697 071 040





FASTIGHETSBESTÅND

FASTIGHETS-BETECKNING	KOMMUN	TOTAL AREA*	BYGG-RÄTT, BTA
Almnäs 5:20-5:26	Södertälje	22 804	30 000**
Armaturen 5	Kungsör	9 377	0
Ateljén 1	Västerås	3 534	0
Bergklacken 5	Stockholm	0	0
Bergklacken 6	Stockholm	11 492	0
Blixtlampan 1	Stockholm	5 887	0
Blixtljuset 14	Stockholm	932	0
Blästerugnen 2	Västerås	1 894	0
Bolmängen 1	Flen	7 674	0
Boländerna 35:4	Uppsala	1 885	0
Boländerna 35:5	Uppsala	994	0
Bränberget 2	Stockholm	2 464	1 600
Båglampan 25	Stockholm	0	8 000
Båglampan 35	Stockholm	7 770	0
Bällsta 5:133	Vallentuna	1 954	0
Centrum 26:7	Enköping	4 522	0
Danmarks:Säby 14:2	Uppsala	1 251	0
Degeln 1	Västerås	6 530	0
Diamantsliparen 2	Stockholm	1 405	0
Elementet 1	Stockholm	9 311	0
Fallhammaren 1	Västerås	4 445	0
Filmremsan 1	Stockholm	3 811	0
Filmremsan 2	Stockholm	3 846	0
Filmremsan 9	Stockholm	7 664	0
Flygeleven 2	Stockholm	10 774	0
Fotocellen 2	Stockholm	4 333	0
Fotocellen 5	Stockholm	3 150	0
Fysikern 1	Botkyrka	2 929	1 750
Gjutjärnet 7	Västerås	2 617	0
Glädjen 1:56	Upplands Väsby	1 845	0
Grimsta 60:2	Upplands Väsby	2 955	0
Gräddö 2	Stockholm	8 225	0
Gräddö 4	Stockholm	5 672	0
Grönsta 2:55	Eskilstuna	19 261	15 000
Hangaren 1	Täby	3 245	0
Hjulsmeden 1	Västerås	1 983	0
Husbyborg 12:5	Uppsala	1 223	0
Husbyborg 12:6	Uppsala	1 236	0
Husbyborg 15:1	Knivsta	4 507	0
Hällsätra 1	Stockholm	9 205	0
Jakobsberg 18:30	Järfälla	1 296	0
Jursta 3:8	Upplands-Bro	6 300	3 500
Kalvsvik 16:17	Haninge	4 120	0
Kalvsvik 16:23	Haninge	3 484	0
Kalvö 1:24	Nynäshamn	13 000	0
Kokillen 1	Västerås	3 005	0
Korsräven 1	Stockholm	6 327	0
Kälby 1:55	Eskilstuna	19 607	0
Librobäck 18:1	Uppsala	2 300	2 300
Librobäck 21:3	Uppsala	3 832	3 000
Linjalen 63	Täby	2 338	0
Lufthammaren 1	Västerås	7 448	0
Luna 1	Huddinge	6 716	0
Magneten 12	Stockholm	6 892	0
Magneten 18	Stockholm	12 041	0
Magneten 30	Stockholm	8 303	0
Magneten 33	Stockholm	7 072	0
Mörtö 7	Stockholm	2 692	0
Nygård 2:14	Upplands-Bro	130 772	150 000
Nygård 2:17	Upplands-Bro	0	110 000
Nygård 2:19	Upplands-Bro	0	140 000
Olhamra 1:60	Vallentuna	2 046	0
Passaren 1	Täby	3 606	0
Pilbågen 1	Södertälje	2 481	2 250
Rapsbaggen 3	Västerås	7 674	0
Romberga 23:17	Enköping	0	13 033
Romberga 23:52	Enköping	3 048	0
Rymdhunden 1	Södertälje	5 214	0
Sankt Ilian 23:4	Enköping	1 558	0
Sicklaön 107:3	Nacka	14 738	0
Sjöhjälten 2	Sollentuna	3 497	0
Skiringe 1:53	Flen	1	0
Skrubba 1:2	Stockholm	3 451	0
Skälby 2:2	Upplands Väsby	5 508	0
Sotaren 1	Täby	10 038	0
Stenskärven 4	Stockholm	8 628	0
Stenskärven 5	Stockholm	2 435	0
Stenvreten 5:68	Enköping	1 981	0
Stenvreten 6:1	Enköping	14 249	0
Stenvreten 6:17	Enköping	0	21 000
Stenvreten 7:51	Enköping	1 500	0
Stenvreten 7:60	Enköping	4 883	0
Stenvreten 7:70	Enköping	1 992	0
Stenvreten 7:74	Enköping	1 764	6 000
Stenvreten 7:87	Enköping	5 920	0
Stenvreten 7:94	Enköping	1 080	0
Stenvreten 8:37	Enköping	480	7 400
Stillbilden 6	Stockholm	3 764	0
Strängnäs 2:34	Strängnäs	4 289	0
Sågaren 2	Flen	1 096	0
Säby 4:1	Järfälla	2 090	0
Söderbymalm 7:35	Haninge	4 107	0
Talja 1:36	Flen	13 121	0
Tegelbruket 1	Botkyrka	21 999	75 000
Traversen 14	Sollentuna	372	0
Traversen 15	Sollentuna	1 701	5 500
Tullinge 19:653	Botkyrka	4 077	1 500
Tunaängen 10	Södertälje	1 694	0
Tunaängen 6	Södertälje	310	0
Vakten 15	Eskilstuna	6 492	0
Varvet 1	Botkyrka	14 705	0
Varvet 2	Botkyrka	0	3 700
Veddesta 2:53	Järfälla	11 287	0
Veddesta 2:54	Järfälla	1 382	0
Viby 19:13	Upplands-Bro	2 700	0
Viby 19:27	Upplands-Bro	2 906	0
Viby 19:28	Upplands-Bro	2 865	0
Viby 19:30	Upplands-Bro	2 200	4 586
Viby 19:66	Upplands-Bro	960	12 765
Vindkraften 2	Stockholm	6 711	0
Vitgröet 12	Stockholm	14 448	0
Åkerby 8	Stockholm	9 609	0
Ånghammaren 2	Västerås	14 250	0
Årsta 72:4	Uppsala	1 997	0
Årsta 72:5	Uppsala	1 304	0
Öja 1:65	Uppsala	8 476	0
Örnäs 1:14	Flen	4 809	4 000
Östhamra 4:33	Upplands-Bro	5 000	0
		730 644	**621 884**

** Exklusive sammanlagt 54 015 m² mark*
*** Byggrätten fördelas på flera av Almnäs fastigheterna*

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

UNDERTECKNADE FÖRSÄKRAR att koncernredovisningen och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt av utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 23 april 2020

Anders Tägt Styrelsens ordförande	Carl Mörk Styrelseledamot	Helena Levander Styrelseledamot
Andreas Philipson Styrelseledamot	Henrik Orrbeck Styrelseledamot	Seth Lieberman Styrelseledamot
Erik Ranje Verkställande direktör	Nisha Raghavan Styrelseledamot	

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 23 april 2020.

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig Auktoriserad revisor	Oskar Wall Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

TILL BOLAGSSTÄMMAN I STENDÖRREN FASTIGHETER AB (PUBL), ORG NR 556825-4741

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Stendörren Fastigheter AB (publ) för år 2019 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 98–114. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 82–154 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 98–114. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Värdering av förvaltningsfastigheter

BESKRIVNING AV OMRÅDET	HUR DETTA OMRÅDE BEAKTADES I REVISIONEN
Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick den 31 december 2019 till 9 147 Mkr och värdeförändringarna under perioden till 237 Mkr. Koncernens förvaltningsfastigheter utgör 95 % av de totala tillgångarna per 31 december 2019. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av not 11 Förvaltningsfastigheter, not 1 Redovisningsprinciper samt not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.	I vår revision har vi utvärderat och granskat bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera värderingsmetod och indata i de upprättade värderingarna. Vi har utvärderat bolaget och de externa värderarnas kompetens. Vi har gjort en jämförelse mot känd marknadsinformation. Vi har för ett urval av fastigheter granskat rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastning, vakansgrad, hyresintäkter och driftskostnader samt även kontrollberäknat värderingsmodellen. Vårt urval har främst omfattat de värdemässigt största fastigheterna i portföljen, fastigheter med pågående projekt eller framtida exploateringsmöjligheter i form av byggrätter samt de fastigheter där det varit störst variationer i värde jämfört med föregående år. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2–81 och 159–167. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Stendörren Fastigheter AB (publ) för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta inne-

fattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget.
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 98–114 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämför den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2 – 6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till Stendörren Fastigheter ABs revisor av bolagsstämman den 23 maj 2018 och har varit bolagets revisor sedan november 2014.

Stockholm den 23 april 2019

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

DEFINITIONER

Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten (ESMA) har gett ut riktlinjer avseende användandet av alternativa nyckeltal (Alternative Performance Measures, APM) som omfattar företag vars värdepapper är noterade på en reglerad marknad. Riktlinjerna är framtagna i syfte att öka transparensen och jämförbarheten i de nyckeltal (APM) som ofta presenteras i prospekt och obligatorisk information som lämnas av noterade företag. Stendörren publicerar på sin hemsida, under ”Investor Relations”, närmare definitioner och förklaringar av sina nyckeltal i enlighet med dessa riktlinjer samt en avstämningstabell avseende de APM som används.

AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE; EPRA NNNAV
Redovisat eget kapital justerat med avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatt beräknad till 5,9 % skattesats.

AREAMÄSSIG UTHYRNINGSGRAD
Kontrakterad area vid periodens utgång i förhållande till totalt uthyrningsbar area vid periodens utgång.

AVKASTNING PÅ GENOMSNITTLIGT EGET KAPITAL
Periodens resultat i genomsnitt de senaste 12 månaderna dividerat med genomsnittligt eget kapital under samma period.

BELÅNINGSGRAD
Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.

BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER
Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde.

DIREKTAVKASTNING
Fastigheternas driftnetto i genomsnitt över de senaste 12 månaderna dividerat med fastigheternas verkliga värde i genomsnitt över samma period.

DRIFTNETTO
Totala hyresintäkter för fastigheterna minskat med fastigheternas driftskostnader.

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD
Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.

FÖRVALTNINGSRESULTAT
Periodens resultat exklusive värdeförändringar och skatt.

GENOMSNITTLIG RÄNTA
Genomsnittlig ränta på räntebärande skuld.

HYRESDURATION
Viktat genomsnitt av fastigheternas återstående kontrakterade hyresperiod, uttryckt i antal år.

JUSTERAD SOLIDITET
Eget kapital justerat med verklig uppskjuten skatt i relation till totala tillgångar.

KAPITALBINDNING
Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.

KASSAFLÖDE PER AKTIE
Resultat före skatt justerat för poster ej ingående i kassaflödet samt minskat med betald skatt i relation till genomsnittligt antal aktier.

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE, EPRA NAV
Redovisat eget kapital med återläggning av derivatskuld (+/–) samt uppskjuten skatt.

RESULTAT PER AKTIE
Resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal aktier, före och efter utspädning.

RÄNTEBINDNING INKLUSIVE DERIVAT
Ett viktat snitt av återstående räntebindning på räntebärande skulder med hänsyn tagen till ingångna derivatavtal.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD
Förvaltningsresultatet efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader under den senaste rullande 12-månadersperioden.

SOLIDITET
Eget kapital i relation till totala tillgångar.

TOTALAVKASTNING
Fastigheternas driftnetto ökat med fastigheternas värdeförändring under de senaste 12 månaderna dividerat med fastigheternas genomsnittliga värde under samma period.

ÖVERSKOTTSGRAD
Fastigheternas driftnetto i genomsnitt över de senaste 12 månaderna dividerat med fastigheternas debiterade hyresintäkt i genomsnitt under samma period.

GRI INDEX

GRI KORSREFERENSLISTA	SIDHÄNVISNING	UPPFYLLNADSGRAD	KOMMENTAR
GENERAL DISCLOSURES/GENERELLA INDIKATORER			
1. ORGANIZATIONAL PROFILE/ ORGANISATIONSPROFIL			
102-1 Name of the organization/Organisationens namn		●	Stendörren Fastigheter AB
102-2 Activities, brands, products, and services/De viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna	22-81	●	
102-3 Location of headquarters/Lokalisering av organisationens huvudkontor		●	Linnégatan 87B, 115 23 Stockholm
102-4 Location of operations/Lokalisering av organisationens verksamhet	38-41	●	
102-5 Ownership and legal form/Ägarstruktur och företagsform	94-97	●	
102-6 Markets served/Marknader som organisationen är verksam på	16-23	●	
102-7 Scale of the organization/Den redovisande organisationens storlek	84-86	●	
102-8 Information on employees and other workers/Information om medarbetare och andra anställningsformer	78-81, 163	●	
102-9 Supply chain/Beskrivning av organisationens leverantörskedja	70	●	
102-10 Significant changes to the organization and its supply chain/ Väsentliga förändringar inom organisationen och dess leverantörskedja	84-86	●	
102-11 Precautionary Principle or approach/Beskrivning av om och hur organisationen följer Försiktighetsprincipen	68	●	
102-12 External initiatives A list of externally-developed economic, environmental and social charters, principles, or other initiatives to which the organization subscribes, or which it endorses/Externt utvecklade ekonomiska, miljömässiga och sociala deklarationer, principer eller andra initiativ som organisationen anslutit sig till eller stödjer	66, 68, 77	●	
102-13 Membership of associations A list of the main memberships of industry or other associations, and national or international advocacy organizations/Medlemskap i organisationer (t.ex. branschorganisationer) och/eller nationella/ internationella lobbyorganisationer		●	Fastighetsägarna, Almega branschförbund Fastighetsarbetsgivarna, Stockholms Byggmästareförening
2. STRATEGY/STRATEGI			
102-14 Statement from senior decision-maker A statement from the most senior decision-maker of the organization (such as CEO, chair, or equivalent senior position) about the relevance of sustainability to the organization and its strategy for addressing sustainability/Uttalande från organisationens högsta beslutsfattare (t.ex. vd, ordförande eller motsvarande position) om relevansen av hållbar utveckling för organisationen och dess strategi	10-11	●	
3. ETHICS AND INTEGRITY/ETIK OCH INTEGRITET			
102-16 Values, principles, standards, and norms of behavior/En beskrivning av organisationens värderingar, principer, och uppförandekod		●	Se hållbarhetsstrategi och olika policyer inom respektive fokusområde
4. GOVERNANCE/STYRNING			
102-18 Governance structure/Bolagsstyrning		●	Bolagsstyrningsrapport

GRI KORSREFERENSLISTA	SIDHÄNVISNING	UPPFYLLNADSGRAD	KOMMENTAR
5. STAKEHOLDER ENGAGEMENT/ENGAGEMANG INTRESSENTER			
102-40 List of stakeholder groups/Lista över intressentgrupper	64-65	●	
102-41 Collective bargaining agreements/Kollektivavtal	163	●	
102-42 Identifying and selecting stakeholders/Princip för identifiering och urval av intressenter	64-65	●	
102-43 Approach to stakeholder engagement/Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter	65-65	●	
102-44 Key topics and concerns raised in how the organization has responded to those key topics and concerns, including through its reporting; ii. the stakeholder groups that raised each of the key topics and concerns/Viktiga områden och frågor som har lyfts via kommunikation med intressenter, och hur organisationen har hanterat dessa områden och frågor, inklusive hur de påverkat organisationens redovisning	65-65	●	
6. REPORTING PRACTICE/RAPPORTERINGSPRINCIPER			
102-45 Entities included in the consolidated financial statements/ Enheter inkluderade i koncernredovisningen		●	Alla enheter är inkluderade i koncernredovisningen
102-46 Defining report content and topic Boundaries/Definition av innehållet och avgränsningar i redovisningen	64-65	●	
102-47 List of material topics/Lista av väsentliga frågor	65	●	
102-48 Restatements of information The effect of any restatements of information given in previous reports, and the reasons for such restatements/Förklaring av effekten av förändringar av information som lämnats i tidigare redovisningar, och skälen för sådana förändringar	80	●	
102-49 Changes in reporting/Förändringar i rapporteringen från tidigare rapport		●	Inga förändringar från föregående år
102-50 Reporting period/Redovisningsperiod		●	1 januari 2019-31 december 2019
102-51 Date of most recent report/Datum för publiceringen av den senaste redovisningen		●	23 april 2019
102-52 Reporting cycle/Redovisningscykel		●	Kalenderår
102-53 Contact point for questions regarding the report/ Kontaktperson för rapporten		●	info@stendorren.se
102-54 Claims of reporting in accordance with the GRI Standards/ Uttalande om hur organisationen har rapporterat enligt GRI Standards	80	●	
102-55 GRI content index/GRI korsreferenslista	160-163	●	
102-56 External assurance/Externt bestyrkande	80	●	Hållbarhetsrapporten är inte externt bestyrkt enligt GRI Standards men det finns ett uttalande av revisorerna avseende hållbarhetslagen
GRI 103: MANAGEMENT APPROACH/ LEDNINGENS FÖRHÅLLINGSSÄTT KOPPLAT TILL HÅLLBAR UTVECKLING			
103-1 Explanation of the material topic and its Boundary/Förklaring av väsentliga frågor och dess avgränsningar	62-81	●	Stendörren baserar sin hållbarhetsstrategi på 4 materiella fokusområden med ett antal viktiga frågor inom respektive fokusområde.
103-2 The management approach and its components/ Ledningens förhållningssätt och dess komponenter	62-81	●	Prioriteringar, strategi inklusive risker och möjligheter är övervägda och integrerade i utvecklingen av bolagets hållbarhetsstrategi.
103-3 Evaluation of the management approach/ Utvärdering av ledningens förhållningssätt	62-81	●	Utvärdering av ledningens förhållningssätt görs kontinuerligt inom ledningsgruppen, hållbarhetsrådet och i samråd med externa rådgivare.

GRI KORSREFERENSLISTA	SIDHÄNVISNING	UPPFYLLNADSGRAD	KOMMENTAR
TOPIC SPECIFIC INDICATORS/ÄMNESSPECIFIKA INDIKATORER			
OPERATIONELL EXCELLENS			
201-3 Defined benefit plan obligations and other retirement plans/ Omfattningen av organisationens förmånsbestämda åtaganden		●	4,5% av ett basbelopp + 30% på belopp däröver avsätts för varje anställd i pension. Utöver detta betalas även särskild löneskatt 24,26% på pensionsbeloppet
205-1 Operations assessed for risks related to corruption/ Verksamheter som utvärderats för korruptionsrisker	70	●	
412-1 Operations that have been subject to human rights reviews or impact assessments/Verksamheter som utvärderats för risker inom mänskliga rättigheter	70	●	
AKTIV PARTNER FÖR HÅLLBART SAMHÄLLSBYGGANDE			
201-1 Direct economic value generated and distributed Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	73-81	●	
RESURSEFFEKTIVITET			
ENERGY/ENERGI			
302-1 Energy consumption within the organization/ Energikonsumtion inom organisationen	76-77, 81	●	Elektricitet och fjärrvärmesiffror är importerade från leverantörers system och konverteras i bolagets energiuppföljningssystem Metri. Köpt el och fjärrvärme avser de fastigheter som Stendörren äger energiabonnemanget på samt den fastighetsrelaterade el och fjärrvärmekonsumtionen.
302-2 Energy consumption outside the organization/ Energikonsumtion utanför organisationen		◗	Stendörren har inte mätt eller utvärderat sina leverantörer eller underleverantörers växthusgaspåverkan från nybyggnationer eller renoveringar.
302-3 Energy intensity/Energiintensitet	76-77, 81	●	Energiintensitet mäts i kWh per uthyrningsbar kvadratmeter inom bolagets fastighetsbestånd. Energi som används för bolagets fastighetsdrift inkluderas i beräkningen, dvs. el, eldningsolja och fjärrvärme. Även drivmedel från tjänstebilar inkluderas i beräkningen.
305-1 Direct (Scope 1) GHG emissions/ Scope 1 växthusgaser	76-77, 81	●	Eldningsolja och drivmedel inkluderas i scope 1 för bolaget. Källa för konversionsfaktorer är Naturvårdsverket för eldningsolja samt Miljöfordon.se, som stöds av Energimyndigheten, för drivmedel.
305-2 Energy indirect (Scope 2) GHG emissions/ Scope 2 växthusgaser	76-77, 81	●	CO_2 påverkan från fjärrvärmekonsumtion beräknas manuellt utifrån respektive fjärrvärmeverks bränslemix för 2019. Elen är ursprungsmärkt vattenkraft.
305-3 Other indirect (Scope 3) GHG emissions/ Scope 3 växthusgaser	76-77, 81	◗	Stendörren Fastigheter har inte mätt eller utvärderat sina leverantörer eller underleverantörers växthusgaspåverkan från nybyggnationer, hyresgästanpassningar eller renoveringar. Endast affärsresor inom organisationen beräknas med hjälp av Zeromissions klimatberäkningsverkt
305-4 GHG emissions intensity/ Växthusgasintensitet	76-77, 81	◗	Växthusgasintensitet mäts i kgCO_2 ekv per uthyrningsbar kvadratmeter inom bolagets fastighetsbestånd. CO_2 ekv påverkan från eldningsolja, drivmedel, fjärrvärme och affärsresor inkluderas i beräkningen.

GRI KORSREFERENSLISTA	SIDHÄNVISNING	UPPFYLLNADSGRAD	KOMMENTAR
ATTRAKTIV ARBETSGIVARE			
EMPLOYMENT/ANSTÄLLNING			
401-1 New employee hires and employee turnover/ Nyanställda och personalomsättning	81	●	
401-2 Benefits provided to full-time employees that are not provided to temporary or part-time employees/ Förmåner som ges till heltidsanställd personal och som inte omfattar tillfälligt eller deltidsanställda		●	Regleras i stort av kollektivavtalet (lika förmåner vad gäller pension och försäkringar). Tillfälligt anställda har inte tillgång till förmånsportalen, med friskvårdsbidrag, SL-kort med mera. De är inte heller aktuella för hälsoundersökningar.
401-3 Parental leave/Föräldrarledighet		●	10 personer var föräldralediga under 2019 (5 kvinnor och 5 män). Sammanlagt 499,5 dagar
OCCUPATIONAL HEALTH AND SAFETY/HÄLSA OCH SÄKERHET			
403-2 Types of injury and rates of injury, occupational diseases, lost days, and absenteeism, and number of work-related fatalities/ Omfattningen av skador, arbetsrelaterade sjukdomar, förlorade dagar, frånvaro samt totala antalet arbetsrelaterade dödsolyckor per region	79, 81	◗	Stendörren följer i dagsläget endast upp sjukfrånvaro inom organisationen.
403-4 Health and safety topics covered in formal agreements with trade unions/ Hälso och säkerhetsfrågor inkluderade i kollektivavtal		●	Kollektivavtalet innehåller regler om särskild sjukförsäkring, grupplivförsäkring och arbetsskadeförsäkring. I kollektivavtalet finns skrivningar om att tillgången till företagshälsovård ska anpassas efter behovet. Stendörren har bedömt att sådant behov finns och har avtal med företagshälsovård om såväl förebyggande som rehabiliterande insatser.
TRAINING AND EDUCATION/UTBILDNING			
404-1 Average hours of training per year per employee/ Genomsnittligt antal utbildningstimmar per anställd och år	81	●	Vissa kategorier av anställda som exempelvis fastighetstekniker har en mer formell utbildningsplan än andra kategorier baserat på formella krav och riktlinjer.
404-3 Percentage of employees receiving regular performance and career development reviews/Andel anställda (i%) som får regelbunden utvärdering och uppföljning av sin prestation och karriärutveckling	81	●	Bolaget har medarbetarsamtal inklusive utvecklingssamtal årligen med sin närmsta chef. Detta är obligatoriskt.
DIVERSITY AND EQUAL OPPORTUNITY/MÅNGFALD OCH JÄMSTÄLLDHET			
405-1 Diversity of governance bodies and employees/ Mångfald inom ledningsgrupp och andra anställda	81	●	Statistiken bygger på antal anställda per den 31 december 2019, där alla med gällande anställningsavtal finns med oavsett sysselsättningsgrad.
405-2 Ratio of basic salary and remuneration of women to men/Skillnad i lön och annan ersättning i% mellan män och kvinnor per personalkategori		◗	I lönekartläggningen har inga osakliga skillnader funnits mellan män och kvinnor i någon personalkategori. Lagstadgad analys av skillnader mellan likvärdiga arbeten genomförs årligen.

BOLAGSORDNING

STENDÖRREN FASTIGHETER AB (PUBL)
ORG.NR. 556825-4741

§ 1

Bolagets firma är Stendörren Fastigheter AB. Bolaget är publikt (publ).

§ 2

Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholms kommun.

§ 3

Bolaget ska direkt eller genom dotterbolag äga, förvalta och driva handel med fast egendom samt driva därmed förenlig verksamhet.

§ 4

Aktiekapitalet ska utgöra lägst 10 950 000 kronor och högst 43 800 000 kronor.

§ 5

5.1 Aktieslag

Antalet aktier ska vara lägst 18 250 000 och högst 73 000 000.

Aktier av tre slag får ges ut, stamaktier av serie A och serie B, samt preferensaktier.

Varje aktieslag får emitteras till ett belopp motsvarande sammanlagt högst etthundra (100) % av aktiekapitalet.

Stamaktie av serie A medför tio röster och stamaktie av serie B samt preferensaktie medför vardera en röst.

5.2 Vinstutdelning

Preferensaktierna ska medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om tjugo (20) kronor per aktie med kvartalsvis utbetalning om fem (5) kronor per aktie.

Avstämningsdagar för utbetalningarna ska vara den femte juli och den femte oktober efter årsstämman samt den femte januari och den femte april året efter årsstämman. För det fall sådan dag inte är bankdag, ska avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag. Första avstämningsdagen kan inte infalla tidigare än den femte januari 2016. Den vinst enligt fastställd balansräkning, som får utdelas enligt bestämmelsen om skyddet för bolagets bundna egna kapital och försiktighetsregeln i 17 kap 3 § aktiebolagslagen och som ryms inom styrelsens förslag till vinstutdelning, får inte undantas från utdelning till preferensaktieägare med mindre beslut därom biträds av minst två tredjedelar av vid bolagsstämman företrädda preferensaktier. Om ingen sådan utdelning lämnats eller om endast utdelning understigande tjugo (20) kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år, ska preferensaktierna medföra rätt att av följande års utdelningsbara medel också erhålla Innestående Belopp (enligt definition nedan) (innefattande, till undvikande av oklarhet, på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp enligt nedan) innan utdelning på stamaktierna sker. Om ingen utdelning lämnats eller om endast utdelning understigande tjugo (20) kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år ankommer det på följande års årsstämma att fatta beslut om fördelningen av den kvartalsvisa utbetalningen av Innestående Belopp. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

Vid varje enskilt kvartal läggs skillnaden mellan 5 kronor och utbetalad utdelning per preferensaktie (förutsatt att den vid årsstämma beslutade utdelningen understiger tjugo (20) kronor) till ”Innestående Belopp”. För det fall utdelning på preferensaktie sker enligt beslut vid annan bolagsstämma än årsstämma ska utdelat belopp per preferensaktie dras från Innestående Belopp. Avdraget ska ske per den dag då utbetalning sker till preferensaktieägare och därvid anses utgöra reglering av den del av Innestående Belopp som uppkommit först i tiden. Innestående Belopp ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om tio (10) % (”Uppräkningsbeloppet”), varvid uppräkning ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av utdelningen skett och baseras på skillnaden mellan 5 kronor och den vid samma kvartalsvisa tidpunkt utbetalade utdelningen per preferensaktie. För det fall denna beräkning sker vid en annan tidpunkt än vid ett helt årtal räknat från dag då tillägg respektive avdrag har skett från Innestående Belopp, ska uppräkning av belopp som lagts till eller dragits ifrån ske med ett belopp motsvarande uppräkningsfaktorn multiplicerad med den kvotdel av året som har förflutit. Upplupet Uppräkningsbelopp läggs till Innestående Belopp och ska därefter ingå i beräkningen av Uppräkningsbeloppet.

5.3 Bolagets upplösning

Upplöses bolaget ska preferensaktierna medföra rätt att ur bolagets behållna tillgångar erhålla ett belopp per aktie beräknat som summan av den initiala teckningskursen för preferensaktien uppräknad med 20 % samt eventuellt Innestående Belopp enligt punkt 5.2 (innefattande, till undvikande av oklarhet, på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp) innan utskiftning sker till ägarna av stamaktierna. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

5.4 Emissioner

Vid sådan nyemission av aktier som sker mot kontant betalning eller genom kvittning har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna på det sättet att gammal aktie ska ge företrädesrätt till ny aktie av samma slag, att aktier som inte tecknas av de i första hand berättigade aktieägarna ska erbjudas samtliga ägare av aktier samt att, om inte hela antalet aktier som tecknas på grund av sistnämnda erbjudande kan ges ut, aktierna ska fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

Vid sådan nyemission av aktier som sker mot kontant betalning eller genom kvittning av endast ett aktieslag har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna i förhållande till det antal aktier de förut äger.

Vid sådan emission av teckningsoptioner eller konvertibler som sker mot kontant betalning eller genom kvittning har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas ut mot.

Vad som ovan sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om emission av aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission får ske endast genom utgivande av stamaktier, varvid, om både stamaktier av serie A och serie B tidigare utgivits, det inbördes förhållandet mellan de stamaktier av serie A och serie B som ges ut genom fondemissionen och redan utgivna stamaktier av serie A och serie B ska vara oförändrat. Därvid gäller att endast stamaktieägarna har rätt till de nya aktierna. Finns både stamaktier av serie A och serie B utgivna fördelas fondaktierna mellan stamaktieägarna i förhållande till det antal stamaktier av samma aktieslag som de förut äger. Vad nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

5.5 Inlösen

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan äga rum efter beslut av bolagsstämma genom inlösen av preferensaktier enligt följande grunder.

Bolagsstämman bestämmer det antal preferensaktier som varje gång ska inlösas. Fördelningen av vilka preferensaktier som ska inlösas ska ske pro rata i förhållande till det antal preferensaktier som varje preferensaktieägare äger vid tidpunkten för bolagsstämmans beslut om inlösen. Om fördelningen enligt ovan inte går jämnt ut ska styrelsen besluta om fördelningen av överskjutande preferensaktier som ska inlösas. Om beslutet biträdes av samtliga preferensaktieägare kan dock stämman besluta vilka preferensaktier som ska inlösas.

Innehavare av till inlösen bestämd preferensaktie ska vara skyldig att tre månader efter det ha underrättats om inlösningsbeslutet eller, där rättens tillstånd till minskningen erfordras, från det han underrättats om att rättens lagakraftvunna beslut om tillstånd registrerats, ta lösen för aktien med ett belopp beräknat som summan av den initiala teckningskursen för preferensaktien uppräknad med 20 % samt eventuellt Innestående Belopp enligt punkt 5.2 (innefattande, till undvikande av oklarhet, på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp till och med den dag då lösenbeloppet förfaller till betalning). Från den dag, då lösenbeloppet förfallit till betalning, upphör all ränteberäkning därpå.

5.6 Omvandlingsförbehåll

Stamaktier av serie A ska på begäran av ägare till sådana aktier omvandlas till stamaktier av serie B. Begäran om omvandling, som ska vara skriftlig och ange det antal stamaktier av serie A som ska omvandlas till stamaktier av serie B samt om begäran inte omfattar hela innehavet, vilka stamaktier av serie A omvandlingen avser, ska göras hos styrelsen. Bolaget ska genast anmäla omvandlingen till Bolagsverket för registrering i aktiebolagsregistret. Omvandlingen är verkställd när registrering skett samt antecknats i avstämningsregistret.

§ 6

Styrelsen ska bestå av 3–8 ledamöter utan suppleanter.

Bolaget ska ha en till två revisorer med eller utan revisorssuppleanter eller ett registrerat revisionsbolag.

§ 7

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Vid tidpunkten för kallelse ska information om att kallelse skett annonseras i Svenska Dagbladet. En aktieägare som vill delta i bolagsstämman ska anmäla sig hos bolaget senast den dag som anges i kallelsen till bolagsstämman. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag,

midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman. Om en aktieägare vill ha med sig biträden vid bolagsstämman ska antalet biträden (högst två) anges i anmälan.

§ 8

På årsstämma ska följande ärenden förekomma till behandling:

1. Val av ordförande vid stämman.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Val av en eller två justeringsmän.
4. Prövning om stämman blivit behörigen sammankallad.
5. Godkännande av dagordning.
6. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse samt, i förekommande fall, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse.
7. Beslut
   (a) om fastställelse av resultaträkning och balansräkning samt, i förekommande fall, koncernresultaträkning och koncernbalansräkning,
   (b) om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
   (c) om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och verkställande direktör.
8. Fastställande av antalet styrelseledamöter samt, i förekommande fall, antalet revisorer och revisorssuppleanter.
9. Fastställande av arvoden åt styrelsen och revisorerna.
10. Val av styrelseledamöter samt, i förekommande fall, av revisorer och revisorssuppleanter.
11. Annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

§ 9

Kalenderåret ska vara bolagets räkenskapsår.

§ 10

Den aktieägare eller förvaltare som på avstämningsdagen är införd i aktieboken och antecknad i ett avstämningsregister enligt 4 kap. lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument eller den som är antecknad på avstämningskonto enligt 4 kap. 18 § första stycket 6–8 nämnda lag ska antas vara behörig att utöva de rättigheter som följer av 4 kap. 39 § aktiebolagslagen (2005:551).

ÖVRIG INFORMATION

KALENDARIUM

- Års- och Hållbarhetsredovisning 2019, v. 17 april 2020
- Delårsrapport jan-mar 2020, 7 maj 2020
- Årsstämma 2020, 20 maj 2020
- Delårsrapport jan–jun 2020, 20 juli 2020
- Delårsrapport jan–sep 2020, 6 november 2020
- Bokslutskommuniké 2020, 23 februari 2021

ÅRSSTÄMMA 2020

Styrelsen har kallat bolagets aktieägare till årsstämma onsdagen den 20 maj 2020, klockan 14.00, i Advokatfirman Vinges lokaler på Stureplan 8 i Stockholm.

Styrelsen föreslår att ingen aktieutdelningen betalas till aktieägarna för räkenskapsåret 2019 och att det tillgängliga kapitalet återinvesteras.

För mer information, vänligen kontakta:

Erik Ranje, VD
erik.ranje@stendorren.se, 08-518 331 00

Per-Henrik Karlsson, Ekonomidirektör
per-henrik.karlsson@stendorren.se, 08-518 331 21


POINT
NACKA

Stendörren Fastigheter AB (publ) är ett fastighetsbolag med lokaler för lager- och lätt industri. Stendörren är noterat på Nasdaq Stockholms huvudlista (Ticker: STEF B).

STENDÖRREN

Stendörren Fastigheter AB
Strandvägen 5A
114 51 Stockholm
Tel 08-518 331 00
stendorren.se